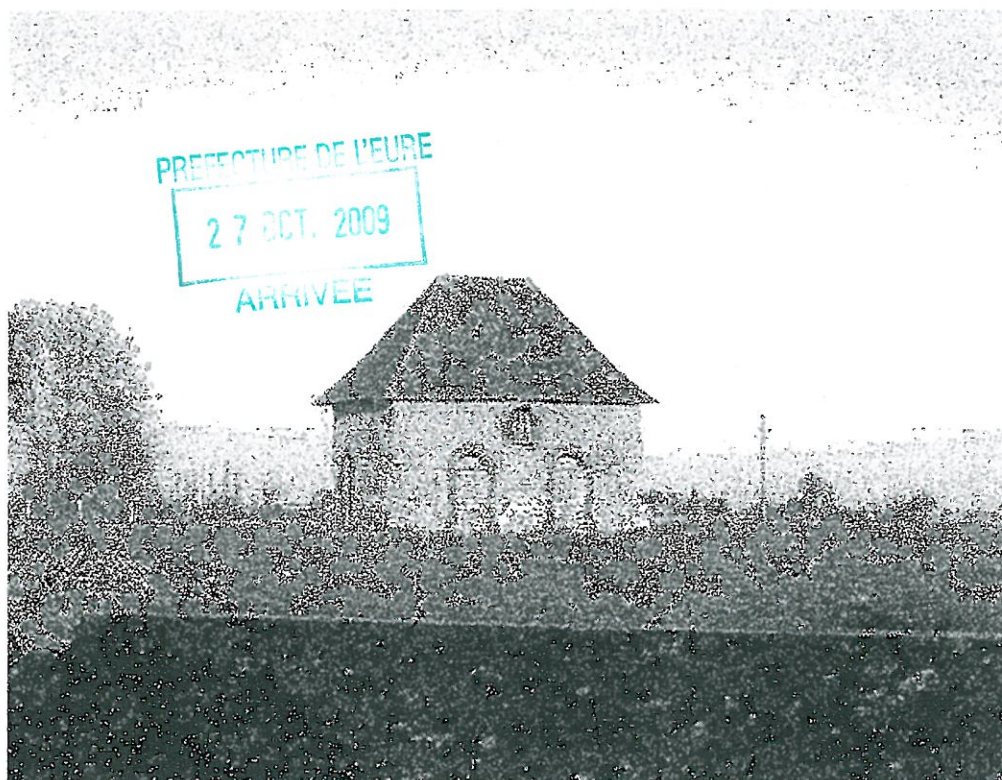


Commune de BOSROBERT

Département de l'Eure

Septembre 2009

PIECE N°1: Rapport de présentation



Révision de la Carte communale

Procédure :

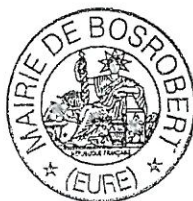
Prescription le : **16 JAN. 2009**

Approbation municipale le :

Approbation préfectorale le :

10 DEC. 2009

Cachet de la mairie :



Signature :

TRIPLÉT PHILIPPE
GEOMETRE-EXPERT D.P.L.G.
D.E.S.S. URBANISME

57/ 59 Route de Lisieux
SAINT-GERMAIN-VILLAGE
B.P. 302 - 27500 PONT-AUDEMER
TEL : 02.32.41.12.23
FAX : 02.32.42.13.66

Triplet
Philippe

ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS



1. LA CARTE COMMUNALE : concevoir un projet raisonné de développement du territoire communal

- a) Généralités
- b) Cadre juridique
- c) Documents supra communaux
 - La Directive Territoriale d'Aménagement
 - Le futur Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Risle-Charentonne
- d) Contenu des Cartes communales
- e) Etapes d'élaboration d'une Carte communale et enjeux
- f) Les documents d'urbanisme sur les communes voisines

CONCLUSION

2. VIE et DEVELOPPEMENT de la COMMUNE de BOSROBERT

- a) Situation géographique de la commune
- b) Positionnement de la commune
- a) Dynamiques démographiques et économiques
 - Les dynamiques démographiques
 - Répartition par tranches d'âges
 - Les ménages
 - Structure et évolution du parc de logement
 - Occupation des logements
 - Evolution de la construction
 - L'augmentation de la population active
 - Gros plan sur l'activité agricole
 - Les autres activités
 - Les équipements
- c) Structure et fonctionnement de la commune

CONCLUSION

3. ETAT INITIAL de l'ENVIRONNEMENT

- a) Localisation de la commune au sein des grandes entités paysagères régionales
- b) Relief, hydrographie
- c) Climat, air
- d) Le patrimoine végétal
- e) Les ZNIEFF et le site NATURA 2000
- f) Analyse paysagère et architecturale
- g) Risques naturels et nuisances
- h) Servitudes

BILAN de l'Etat initial de l'environnement



4. Les DISPOSITIONS de la CARTE COMMUNALE

a) Présentation du projet de zone d'activités et modalités de mise en œuvre

- Contexte, objectifs, et demande potentielle
- Dimensionnement et périmètre ; phasage du développement de l'activité
- Mise en œuvre du projet : la Zone d'Aménagement Concerté
- Parc d'activités et gestion durable

b) Les ajustements du projet communal : justification et motivation des modifications retenues

- Rappels sur le précédent projet de territoire
- Perspectives démographiques
- Modifications apportées au zonage et bilan des perspectives démographiques par entité bâtie

c) Prise en compte des dispositions spécifiques

- Lutte contre le mitage
- Prise en compte des risques de cavités souterraines et de ruissellements
- Loi d'Orientation Agricole
- Loi contre le bruit
- Loi Paysage de 1993
- Loi Barnier de 1995

d) Compatibilité de la Carte communale avec le schéma de gestion des espaces agricoles et forestiers et la Directive Territoriale d'Aménagement

e) Les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme

f) Prise en compte de l'environnement

- Les espaces naturels, agricoles et bâtis remarquables
- La gestion de l'eau
- Les déplacements

CONCLUSION



I. LA REVISION DE CARTE COMMUNALE : Objectif et cadres juridique et réglementaire

a) Généralités

Une Carte communale a déjà été élaborée sur le territoire de la commune de Bosrobert. Elle a été approuvée par délibération du conseil municipal du 4 avril 2004 puis par arrêté préfectoral du 4 juin 2004.

Cette Carte communale a été l'occasion pour la commune d'engager une réflexion d'ensemble sur son territoire, de manière à préciser le champ d'application des règles nationales d'urbanisme.

Aujourd'hui, le territoire répond à **de nouvelles problématiques, en particulier suite au passage de l'autoroute A 28 dont l'échangeur de Maison rouge se situe à quelques centaines de mètres au Nord de la commune.** Cette infrastructure majeure a fait naître de **nouveaux enjeux en terme de développement économique** sur tout le territoire de la communauté de communes rurales du canton de Brionne dont fait partie la commune de Bosrobert. C'est la volonté de prendre en compte les différents projets dans ce domaine qui a motivé la révision de la Carte communale. En effet, la communauté de communes projette un parc d'activités aux abords du nouvel échangeur de Maison rouge, à cheval sur les communes de Bosrobert, Saint-Eloi de Fourques et Malleville sur le Bec. La démarche de révision a par ailleurs été l'occasion de **dresser un bilan de l'application de la première Carte communale**, ce qui a conduit à revoir substantiellement certaines limites de zones constructibles.

b) Cadre juridique

Depuis la loi d'orientation foncière de 1967 qui régissait l'aménagement local, une réforme du droit de l'urbanisme a été opérée en décembre 2000, date à laquelle a été promulguée la loi Solidarité et Renouvellement Urbain dite SRU. Pour atteindre l'objectif de promouvoir un développement urbain plus solidaire et plus durable, cette loi s'articule autour de trois grands axes: urbanisme, habitat et déplacement, de façon à traiter la question de l'aménagement du territoire de manière transversale. Les modifications introduites par cette loi portent notamment sur la réforme des documents d'urbanisme, qui institue les Cartes communales.

Les Cartes communales ont le statut de document d'urbanisme puisque :

- ✓ les Cartes communales se situent dans le même titre du code de l'urbanisme que celui qui comporte les Schémas de Cohérence Territoriale et les Plans Locaux d'Urbanisme ;
- ✓ elles sont soumises à enquête publique avant leur approbation et leur durée de validité n'est plus limitée ;
- ✓ elles sont opposables aux tiers et ont pour effet la possibilité de transférer aux communes les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.

Ainsi, les Cartes communales deviennent des documents d'urbanisme opposables aux tiers soumis aux obligations en matière de protection des espaces naturels, d'équilibre, d'utilisation économe de l'espace définies par les articles L110 et L121-1 du Code de l'urbanisme.



L'article L121-1 du code de l'urbanisme rappelle les objectifs des documents d'urbanisme: « [ils] déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

c) Les documents supra communaux

La Carte communale s'inscrit dans une **hiérarchie** des documents d'aménagement, conformément aux dispositions de l'article L111-1-1 du code de l'urbanisme. Les deux **documents supra-communaux** qui intéressent le territoire communal sont ou seront :

- ✓ La **Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)** qui s'applique sur l'ensemble de la région de l'Estuaire et comporte les orientations générales d'aménagement de l'Etat. Elle n'était pas encore élaborée en 2004, au moment de l'approbation de la première Carte communale;
- ✓ Le **Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Risle-Charentonne** en cours d'élaboration.

Le SCOT n'étant pas suffisamment avancé, seules les orientations générales de la DTA de l'Estuaire de la Seine, approuvée par un décret interministériel le 13 juillet 2006, devront être prises en compte lors de la révision de cette Carte communale. Toutefois, certaines orientations du SCOT ont déjà été entérinées et le Syndicat mixte en charge de son élaboration a délibéré sur la nécessité pour les documents d'urbanisme en cours d'élaboration ou à venir de se conformer aux orientations déjà validées. Il paraît donc essentiel de les retranscrire dès à présent dans la Carte communale, afin d'éviter une nouvelle révision à court terme du document...



La hiérarchie des documents d'urbanisme s'établit de la façon suivante :

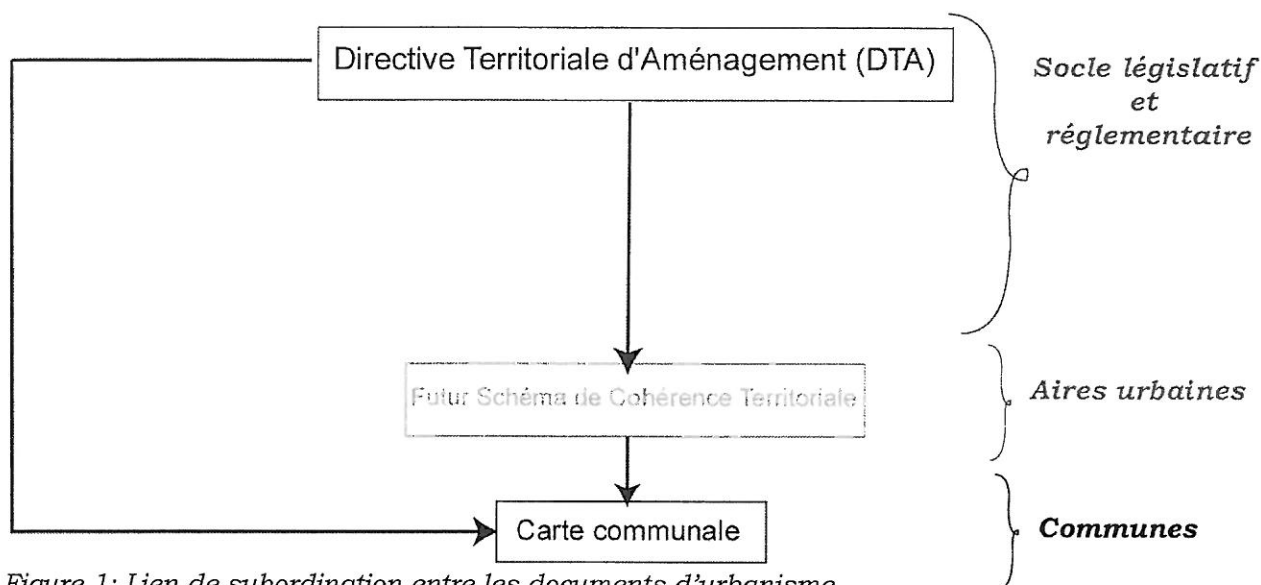


Figure 1: Lien de subordination entre les documents d'urbanisme

⇒ La Directive Territoriale d'Aménagement

Il s'agit d'un document élaboré par l'Etat sur la région de l'Estuaire et de la baie de la Seine, territoire comprenant les agglomérations de Caen, Le Havre et Rouen. Le département de l'Eure et la commune de Bosrobert sont concernés par cette Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) qui s'applique sur deux régions, trois départements et 14 cantons. Dans ce document, sont énoncés, conformément à l'article L111-1-1 du Code de l'urbanisme :

- ✓ les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires ;
- ✓ les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, et en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages ;
- ✓ les modalités d'application de la loi littorale, adaptées aux particularités géographiques locales ; ces dernières dispositions ne s'appliquent pas sur le territoire communal.

Trois axes majeurs ont été retenus pour élaborer cette DTA :

- ✓ concrétiser l'ouverture internationale de l'estuaire de la Baie de Seine ;
- ✓ préserver et valoriser les milieux naturels et ruraux ;
- ✓ accompagner l'organisation d'un ensemble métropolitain sur les villes de Caen, Rouen et Le Havre.



En effet, l'estuaire de la Seine, situé à proximité des grandes zones d'échanges, offre des perspectives de **développement économique** importantes. Il possède un **patrimoine naturel riche** et dispose de trois grandes agglomérations avec un potentiel de regroupement métropolitain. Le souci de qualité et de développement durable, ainsi que l'équilibre entre les deux rives de la Seine, doivent être confortés dans l'ensemble des secteurs économiques.

Les orientations générales d'aménagement

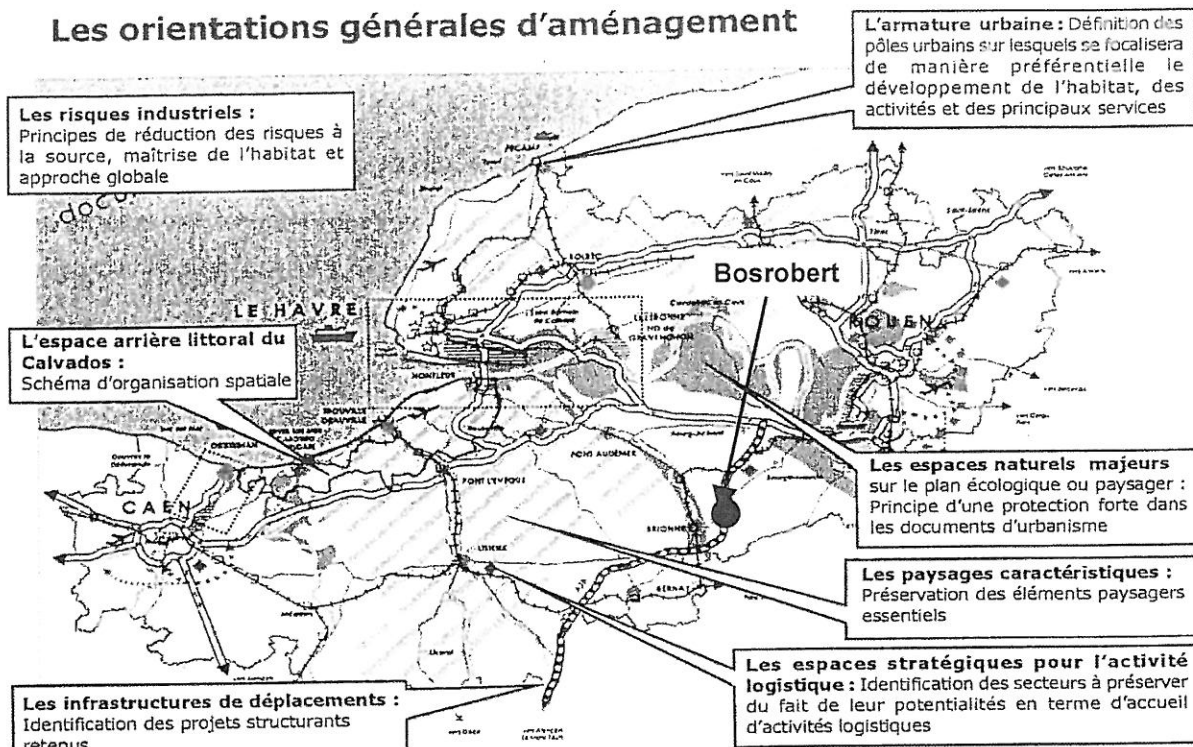


Figure 2: Situation de Bosrobert dans le territoire de la DTA

La commune de Bosrobert se situe sur les franges du plateau du Neubourg. La DTA n'a pas identifié cette entité comme un « grand ensemble naturel et paysager caractéristique » de la Normandie. Cependant, il est possible d'opérer un parallélisme avec les orientations de la DTA concernant le Lieuvin ou le Pays d'Auge qui prévoient :

- ✓ la préservation voire la restauration du **patrimoine végétal** (haies, bosquets, talus, prairies, vergers, ...) : en cas d'urbanisation nouvelle, d'aménagement foncier agricole ou d'infrastructures de transport, le projet devra tirer le meilleur parti des éléments du paysage à conserver et proposera les aménagements nécessaires à une bonne intégration paysagère ; il en est de même des projets de développement économique ;
- ✓ la préservation voire la restauration du **patrimoine bâti** ;
- ✓ le maintien d'une **activité agricole durable**, notamment par l'élaboration d'un véritable état des lieux de l'activité agricole ainsi que des scénarii d'évolution. Le document d'urbanisme doit par ailleurs prendre en compte l'enjeu de classement pérenne des zones rurales et de protection des conditions d'exploitation.

Dans un autre registre, la DTA insiste sur la nécessité de **renforcer l'armature des villes moyennes**, « indispensables relais pour la redistribution des retombées de la croissance sur



l'ensemble du territoire ». Brionne fait partie des ces villes moyennes puisqu'elle compte plus de 5000 habitants. La DTA, dans sa politique de répartition des dynamiques de développement entre les différentes parties du territoire, encourage au **rééquilibrage économique au bénéfice de la rive gauche de la Seine et de son arrière pays**, qui souffre en effet aujourd'hui d'un déficit en la matière. Le développement du territoire de Brionne apparaît clairement au cœur de cet objectif. (page 55). En pages 63 et 64, la DTA évoque une diffusion « plus harmonieuse » du développement au travers d' « **un développement urbain plus concentré sur les agglomérations moyennes qui peuvent être fragilisées par une trop grande dispersion sur le territoire des zones d'activités économiques et des zones résidentielles** ».

Enfin, la DTA mentionne l'exigence de tenir compte des **risques** dans les politiques d'aménagement : deux risques principaux sont identifiés sur la commune de Bosrobert :

- ✓ l'inondation dans la Vallée du Bec par débordement des rivières ou par remontée des nappes phréatiques ;
- ✓ les effondrements dus aux cavités souterraines.

⇒ *Le Pays Risle-Charentonne et son Schéma de Cohérence Territoriale*

La commune de Bosrobert est incluse dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Risle-Charentonne** en cours d'élaboration (il a été prescrit le 7 février 2005). Les SCOT ont été introduits par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 en remplacement des anciens Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme. Ils s'imposent aux Cartes communales.

Les SCOT fixent les objectifs d'aménagement et d'urbanisme en prenant en compte l'ensemble des politiques menées au niveau d'un bassin de vie, visant notamment à l'équilibre social de l'habitat, à la cohérence entre l'urbanisation et la création de desserte en transports collectifs, à l'équipement artisanal, industriel et commercial, à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville, à la prévention des risques, ...

Le Pays Risle-Charentonne est né en 1994 sous l'impulsion des conseillers généraux des 8 cantons autour de Bernay. Sentant leurs territoires ruraux délaissés, la volonté de ces élus locaux était de se rassembler afin de mettre en oeuvre une politique commune de développement de leurs cantons.

D'abord regroupées en association, les **135 communes** du Pays qui couvrent un territoire de près de **132 000 hectares** ont ensuite adhéré à un **syndicat mixte** en 2003. Cette structure fonctionne grâce à un Comité Syndical (43 membres), composé des représentants de chaque Communauté de Communes du Pays. Le Pays signe un **Contrat de Pays** avec l'Etat, la Région (contrat de plan Etat-Région) et le Département afin de bénéficier d'un soutien financier pour la mise en oeuvre de son projet de développement. En articulant les contributions publiques avec un projet global de territoire, le Pays doit permettre d'optimiser des actions qui n'auraient pu se concrétiser individuellement. Ce Contrat de Pays rassemble toutes les actions portées par le territoire autour de 4 grandes orientations :

- ✓ améliorer l'attractivité du Pays par des animations culturelles et sportives ;
- ✓ maintenir et favoriser les activités économiques et les emplois sur le Pays ;
- ✓ sauvegarder et valoriser économiquement les diverses ressources du Pays ;
- ✓ améliorer l'organisation territoriale et les relations entre les acteurs locaux).

Le Syndicat mixte a donc été associé à l'élaboration de la Carte communale de Bosrobert.



Pays Risle Charentonne

Les 22 communes de la
Communauté de
communes rurales du
canton de Brionne



Figure 3: Territoire du Pays Risle Charentonne sur lequel s'appliquera le futur SCOT



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT a été débattu en mars dernier.

Il semble déjà clair dans ses objectifs en identifiant un vaste « croissant » reconnu comme « plus urbain », situé en périphérie de l'agglomération rouennaise s'étendant jusqu'à Bernay et comprenant Brionne et ses alentours: cet espace bénéficie d'importantes **infrastructures routières**, autoroutières et ferroviaires, avec une population [plus] jeune et [plus] active, et une **forte insertion dans les flux démographiques et économiques** des grandes agglomérations. Il est identifié comme **espace de développement économique** qui peut valoriser la présence de l'A28 et de la **ligne ferrée Paris/Caen**, et, le cas échéant, de la ligne Serquigny/Rouen.

Le SCOT mentionne plusieurs projets structurants : il évoque en particulier les **zones mixtes tertiaires industrielles** sur l'axe de l'A28, programmées à court ou moyen terme :

- ✓ la **zone d'activités des Granges** au Nord de Bernay, existe déjà depuis plusieurs années : elle couvre 18 ha sur la commune de Bernay, 18 ha sur la commune de Menneval et 40 ha sur la commune de Courbépine. Elle se trouve située idéalement à moins de 3 kms de l'échangeur de l'A28 à Courbépine, et à moins de 8 kms de l'ex RN 13. Elle est desservie par la RD 834 qui mène à Pont-Audemer et permet par ailleurs de rejoindre facilement le Pont de Tancarville puis le Port du Havre ;
- ✓ la zone d'activités de l'échangeur de Maison rouge que la révision de cette Carte communale permet de prendre dès à présent en compte (*lire le chapitre suivant*).

Deux petits pôles supplémentaires sont également mentionnés : celui de Thiberville et de Carsix au **carrefour de Malbrouck**, dont le positionnement est plutôt commercial et artisanal. Celui de Malbrouck en particulier tend à se spécialiser dans le commerce lié à l'habitat (une grand enseigne de bricolage et un vendeur de piscines y sont, par exemple, déjà installés depuis plusieurs années).

Pour le reste, il s'agit de zones artisanales communales créées en fonction des besoins spécifiques locaux.

En ce qui concerne l'**agriculture**, le PADD rappelle les grands principes d'équilibre prônés par la loi SRU et la loi d'orientation agricole. L'urbanisation devra se faire prioritairement dans le tissu urbain existant et les nouvelles urbanisations devront tenir compte des questions relatives au maintien et à la pérennité des exploitations agricoles (valeur des sols, âge de l'exploitant, viabilité de l'exploitation, etc ...).

En terme de **population et de logements**, le SCOT n'attribuera pas d'objectifs ni de limites à chaque commune, comme ont pu le faire certains Schémas Directeurs autrefois. Il

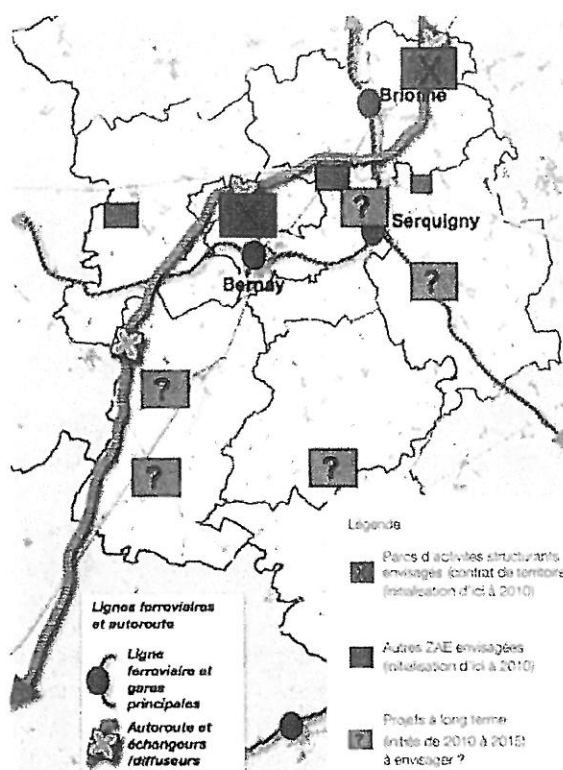


Figure 4: Extrait des orientations graphiques portant sur le développement économique du SCOT du Pays Risle Charentonne



mentionne simplement une croissance spécifique des deux pôles urbains principaux du territoire, à savoir Bernay et Brionne.

Pour finir, le SCOT redit la nécessité de préserver les **éléments emblématiques du paysage**. Si l'ambiance bocagère ne caractérise plus réellement le secteur auquel appartient Bosrobert, situé en interface entre les plateaux agricoles ouverts du Roumois et du Neubourg, il demeure malgré tout des reliquats au sein et en périphérie des zones bâties qu'il convient de maintenir.

d) La Communauté de communes rurales du canton de Brionne, partenaire privilégié dans la révision de la Carte communale

La **Communauté de communes rurales du canton de Brionne** comprend 22 communes pour une population de près de 7 000 habitants.

C'est une structure intercommunale permettant d'associer des communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace. La **Carte communale doit prendre en compte la réflexion communautaire et les actions engagées dans l'aménagement du territoire**. La communauté de communes rurales du canton de Brionne dispose de compétences dans les domaines suivants :

- ✓ **Compétences obligatoires** en terme de **développement économique** (aménagement et promotion des zones d'activités communautaires, soutien au développement des entreprises existantes, aide aux implantations ou créations, soutien et développement de l'emploi, développement et promotion du tourisme) et **d'aménagement de l'espace** (réflexion communautaire sur l'occupation des espaces) ;
- ✓ **Compétences optionnelles** en terme d'assainissement collectif, gestion des eaux de ruissellement et d'actions culturelles et sociales (équipements et établissements culturels et socioculturels, activités périscolaires, transport scolaire, ...).

e) Le contenu des Cartes communales

En vertu de l'application des articles L.124.1 et L.124.2 du code de l'urbanisme, les Cartes communales doivent :

- ✓ d'une part, préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L.111.1 du code de l'urbanisme, à savoir les articles R.111.1 à R.111.24 du code de l'urbanisme ;
- ✓ d'autre part, délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.



Le plan de zonage peut préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage d'habitat. Ce document graphique est opposable aux tiers.

Le dossier de Carte communale se compose de la présente note de présentation et d'un ou de plusieurs documents graphiques. Des annexes peuvent être jointes au dossier (plan des réseaux, des servitudes, des contraintes, ...).

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol continuent à être instruites et délivrées sur le fondement des règles générales d'urbanisme figurant aux articles R111-1 à R11-24 du Code de l'urbanisme.

f) Transfert de compétences en matière d'application du droit des sols

Le Conseil municipal a décidé de **maintenir la compétence en matière d'application du droit des sols à l'Etat**. Le Maire délivre donc les permis et les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol **au nom et sous la responsabilité de l'Etat**.

g) Etapes d'élaboration et enjeux

L'initiative de la révision de la Carte communale a été prise par le Conseil Municipal, par une délibération en date du **14 janvier 2009**. La commune a demandé la mise à disposition des services de l'Etat pour le suivi de la procédure.

Les opérations de révision de la Carte communale comprennent deux phases :

1^{ère} phase :

- ✓ Analyse de la situation communale, de son nouveau positionnement; bilan de l'évolution démographique et économique ;
- ✓ Choix des perspectives démographiques et de la politique d'aménagement à long terme.

2^{ème} phase :

- ✓ Redélimitation des zones constructibles et inconstructibles, notamment à travers une meilleure prise en compte des risques et des nuisances;
- ✓ Etude des modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme ;
- ✓ Etude des incidences des choix d'aménagement retenus par la commune.

h) Les documents d'urbanisme sur les communes voisines

Les communes du Bec Hellouin, de Saint-Paul de Fourques et de Saint-Eloi de Fourques sont dotées d'une Carte communale. Les communes de la Neuville du Bosc et de Calleville ont prescrit la leur respectivement le 22 juin 2007 et le 7 septembre 2007. Il en sera de même pour Malleville sur le Bec en mai prochain. Seule la Haye de Calleville n'a, à l'heure actuelle, prescrit aucun document d'urbanisme sur son territoire. Toutefois, il n'existe aucune continuité bâtie entre les hameaux de Bosrobert et ceux des communes limitrophes, hormis au niveau du Hameau de la Croix Couverte (Vallée du Bec) qui s'étend également sur Calleville.



CONCLUSION

Le contexte législatif et supra communal permet d'assurer une cohérence et une harmonisation des objectifs d'aménagement aux différentes échelles du territoire qui doivent se traduire localement dans le projet communal.

Le développement communal est déjà bien orienté par les politiques supra communales existantes ou en cours d'élaboration. Il s'agit de retenir les grands enjeux suivants :

⇒ des enjeux de préservation des milieux naturels et du cadre de vie

- 1. conservation de la trame bocagère et des éléments remarquables du paysage et du patrimoine bâti ;*
- 2. maintien et promotion de l'activité agricole.*

⇒ des enjeux de développement à travers l'amélioration des infrastructures ferroviaires et l'ouverture de l'A28 entre Rouen et Alençon. Le développement de ces liaisons doit permettre de désenclaver Brionne et de dynamiser le bassin d'emplois sinistré de la Vallée de la Risle auquel se rattache Bosrobert.



2. Vie et développement de la commune :

Identifier les dynamiques démographiques et économiques sur la commune et comprendre le fonctionnement du territoire

a) Géographie et positionnement de la commune

⇒ *Situation géographique : une situation stratégique à mi-chemin entre les principaux pôles urbains et économiques régionaux*

La commune de Bosrobert est située en **Haute-Normandie** dans le département de l'**Eure**, dans l'arrondissement de Bernay et le canton de Brionne. Elle est quasiment à mi-chemin entre Bernay et l'agglomération de Rouen qui sont distantes d'environ 70 kilomètres.

⇒ *Positionnement de la commune :*

La commune est située dans une région à forts enjeux de développement avec :

- ✓ **l'axe Bretagne-Seine-Paris**, via l'A13, très développé et qui constitue un axe de distribution industrielle et portuaire ;
- ✓ **l'axe Angleterre-Calais-Bayonne-Espagne** en émergence avec la mise en service de l'A28, dernier tronçon manquant à la grande autoroute du littoral qui permet de « court-circuiter » Paris et sa banlieue.

Elle se trouve à proximité d'un **tissu urbain relativement complet**. Brionne a perdu beaucoup de son influence dans le secteur, suite à la **crise des activités industrielles et artisanales** de fond de vallée survenue au début des années 1990.

Aussi, les habitants ont dû se tourner vers des pôles un peu plus éloignés et plus dynamiques, ce qui a **accéléré les migrations** : l'agglomération rouennaise, y compris Elbeuf et Cléon (construction automobile) en premier lieu ont accru leur influence, mais aussi Bernay, le Neubourg et Evreux.

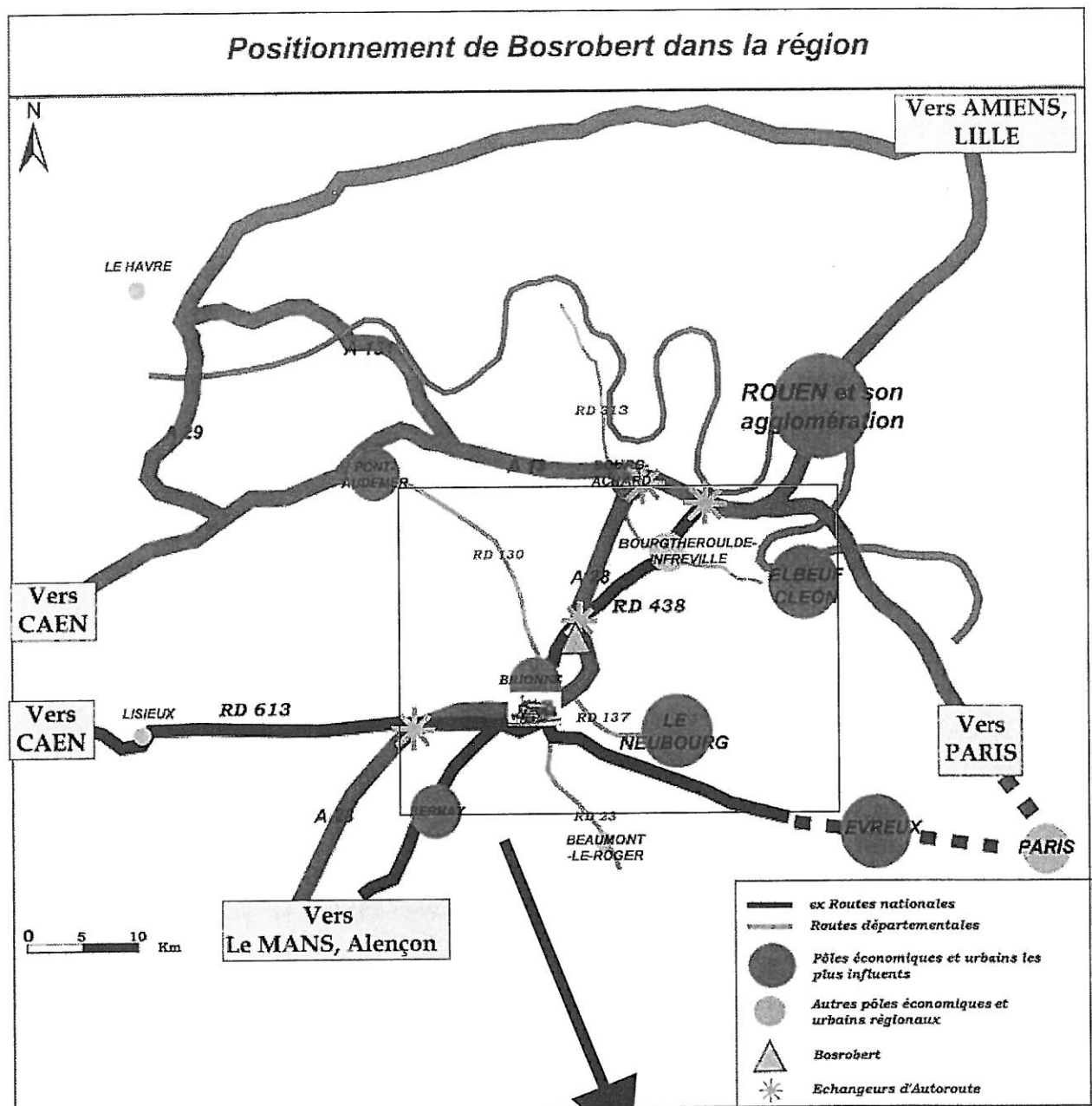
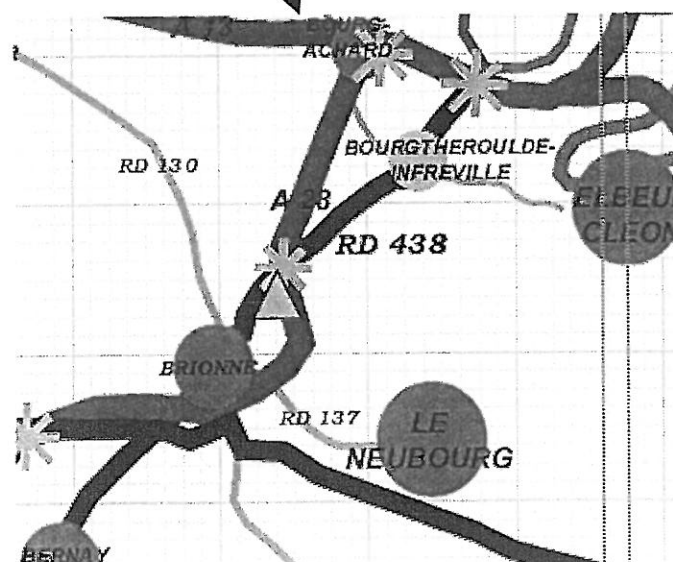


Figure 5: Positionnement de Bosrobert dans la Région





Bosrobert s'inscrit dans un maillage d'infrastructures source d'atouts et d'attractivité en particulier depuis la mise en service en 2005 de l'A28. L'échangeur de Maison rouge est situé à une petite centaine de mètres au Nord de la commune, sur Malleville sur le Bec et Bonneville Aptot. L'A28 présente à la fois l'intérêt pour les habitants :

- ✓ de rejoindre plus facilement et plus rapidement Alençon, le Mans, et, finalement, le Sud de la France ;
- ✓ de rejoindre l'agglomération rouennaise en moins de 25 minutes.

La commune est également traversée par l'ex RN 138 (RD 438) qui permet d'assurer la liaison Tours - Alençon - Rouen. Le trafic routier n'a pas faibli sur cet axe qui continue à être une voie privilégiée par les routiers. Elle n'a pas été réellement supplantée par l'A28 pour des raisons essentiellement liées au coût des péages. Les habitants peuvent rejoindre Pont-Audemer en empruntant la RD 39 dont le carrefour avec la RN 138 se situe au hameau de Saint-Martin du Parc (commune du Bec Hellouin).

Il faut remarquer ensuite que Bosrobert se situe juste entre deux nœuds routiers majeurs pour le Département, voire pour la Région : **Malbrouck** au Sud (RN 138 x RN 13) et **Maison Brûlée** au Nord (RN 138 x RD 675).

Enfin, la couronne francilienne est facilement accessible par les voies de communication terrestres

(train à Serquigny et Brionne sur la ligne Paris - Caen - Cherbourg), RN 13, A13. De

plus, le projet de **Grand Paris** positionne l'Eure en véritable « porte d'entrée » de la Région parisienne, sur l'Axe Paris - Rouen - Le Havre et en fait un Département hautement stratégique, acteur majeur du développement économique. La création d'une nouvelle ligne ferroviaire rapide à proximité de Bosrobert pourrait voir le jour pour relier le Havre et Paris en moins d'une heure...

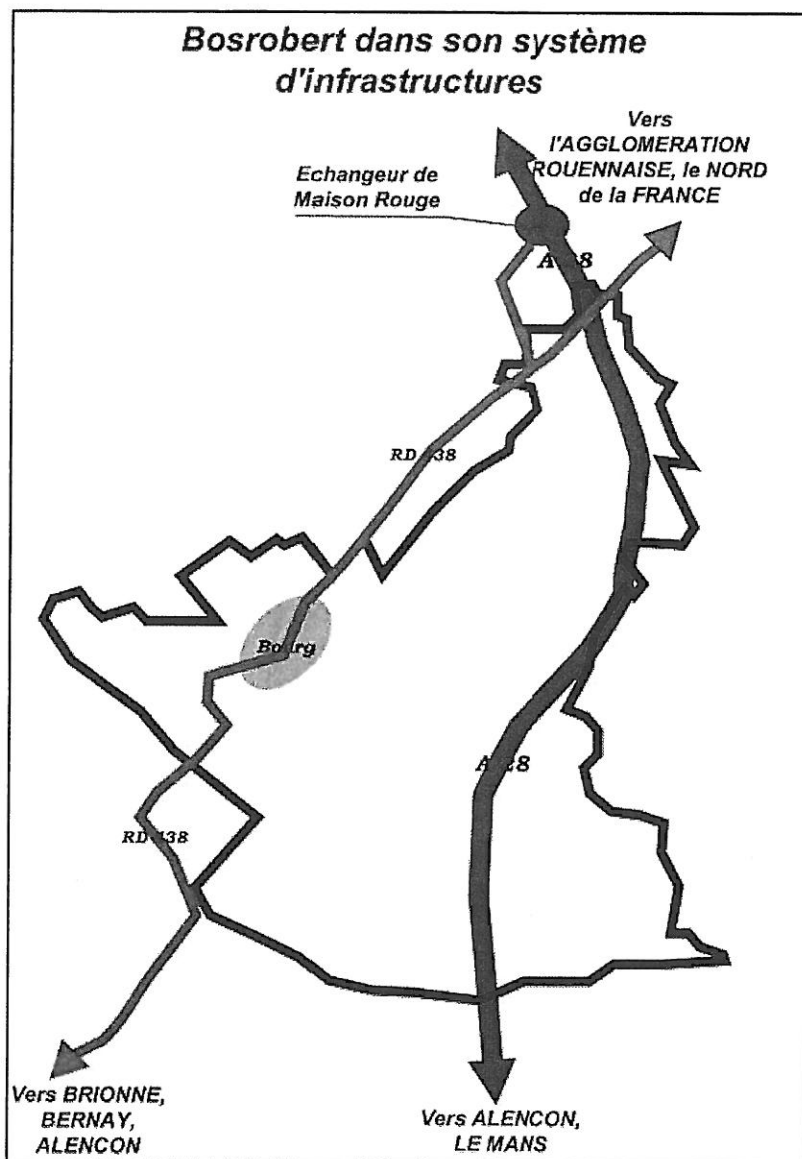


Figure 6: Bosrobert dans son système d'infrastructures



Le contexte économique de Bosrobert :

- ⇒ le bassin d'emplois Bernay-Brionne a fortement perdu de son influence en raison de la crise des activités industrielles de fond de vallée ;
- ⇒ la commune profite de la proximité d'autres pôles d'emplois un peu plus éloignés mais plus dynamiques (Rouen, le Neubourg, Evreux,...), aidée en cela par l'excellente desserte par les axes de communication ;
- ⇒ l'agglomération francilienne facilement accessible par les voies de transport terrestre (rail, autoroute, nationale) constitue également un atout majeur, source d'attractivité ;
- ⇒ l'Eure deviendrait un Département hautement stratégique, acteur majeur du développement économique dans le cadre du projet du Grand Paris.

En terme d'infrastructures, la commune :

- ⇒ se situe juste entre deux « points géométriques » incontournables dans la liaison des pôles urbains régionaux voire nationaux: le carrefour RN 13 – RN 138 à Malbrouck (Carsix) et le carrefour entre l'A13, la RD 675 et la RD 438 à Maison Brûlée ;
- ⇒ profite de l'autoroute A 28, pour rejoindre Rouen comme le Sud de la France grâce à sa localisation à proximité immédiate de l'échangeur de Maison rouge.

La commune apparaît donc à la fois :

- ✓ en position d'émission et de transit, par rapport aux déplacements de population et de marchandises ;
- ✓ en position d'attraction grâce à la proximité immédiate de l'échangeur et des pôles économiques locaux et régionaux.

L'analyse fait clairement apparaître une vocation résidentielle mais aussi une vocation d'accueil d'activités.



b) Les dynamiques démographiques et économiques

⇒ *Les dynamiques démographiques : une population jeune et en forte croissance*

Le dernier recensement de l'INSEE de 2005 fait état de **421 habitants** sur Bosrobert mais les élus assurent que ce nombre devrait aujourd'hui avoisiner les 500 individus.

La population de Bosrobert n'a pas cessé d'augmenter depuis le milieu des années 1970 avec une nette accélération depuis le début des années 2000, à rapprocher sans doute de l'avènement de l'A28.

Le **solde naturel** est **positif** (+0,50) depuis le début des années 90, une tendance qui ne s'atténue pas. Le solde migratoire, pour sa part, est plus modéré (+0,12% en 1999) mais permet malgré tout de renforcer le net essor démographique de la commune. Celle-ci apparaît donc assez attractive et la dynamique de renouvellement de sa population est importante. **En 40 ans, depuis 1968, Bosrobert a plus que doublé sa population.**

Avec **46 habitants/km²**, la commune s'inscrit dans la moyenne de ses « consœurs » rurales de l'Eure (moins de 50 habitants/km²) mais apparaît sensiblement plus peuplée que celles du canton de Brionne (41 habitants/km²). Ceci s'explique essentiellement par les caractéristiques intrinsèques du territoire, assez vaste, avec des entités bâties réparties sur le plateau agricole, sans contraintes particulières de développement.

Evolution de la population de Bosrobert entre 1968 et 2006

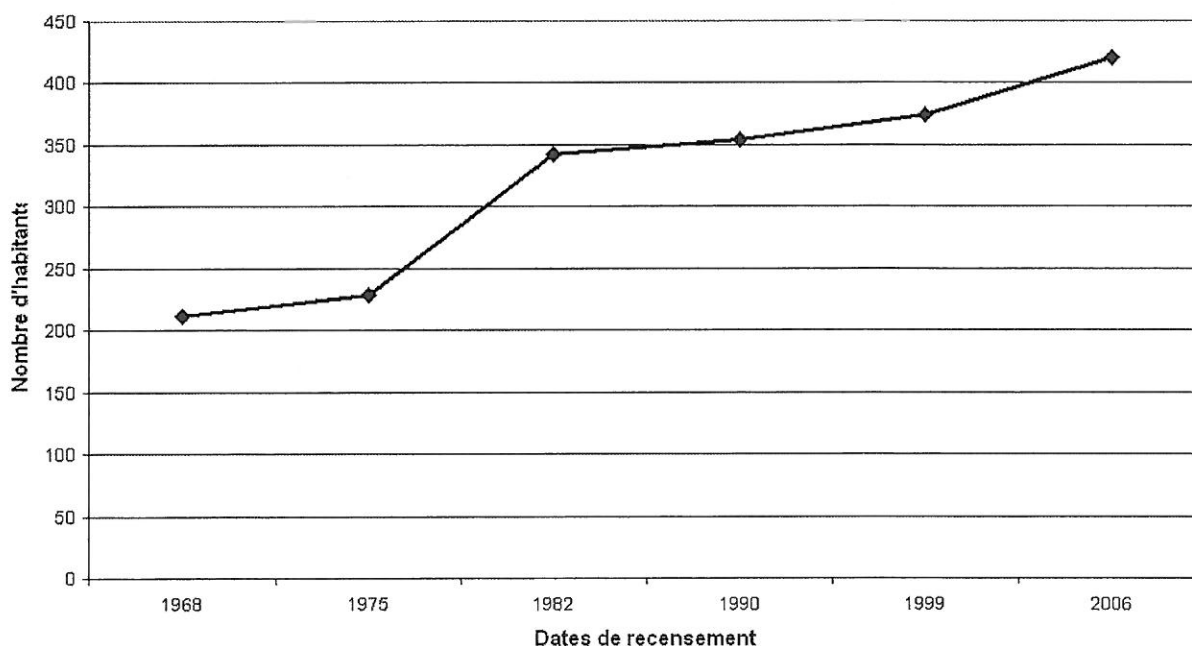


Figure 7: Bosrobert : évolution de la population entre 1968 et 2006



⇒ Répartition par tranche d'âges :

En 2005, la part des moins de 40 ans dans la population totale s'élevait à 54% : le renouvellement de la population est donc confortablement assuré.

Une comparaison entre la pyramide des âges de 1999 et celle de 2005 révèle peu de modifications dans la structure de la population. En effet, Bosrobert est une commune qui a toujours été caractérisée par une **population relativement jeune** et cette tendance s'est consolidée ces dernières années.

Le **nombre des plus de 60 ans** représentait en 2005 seulement 17% de la population totale. En comparaison, les plus de 60 ans représentent 19% de la population du Département et 19% de la population des communes rurales de l'Eure, des chiffres sensiblement équivalents. En revanche, le canton de Brionne est plutôt caractérisé par une population relativement âgée puisque les seniors constituaient en 1999 le quart de la population totale (24,6%). De plus, la **proportion des plus jeunes** (moins de 20 ans) atteint 28,5% contre moins de 25% de moyenne dans le reste du canton. Cette population jeune sur Bosrobert se présente comme un réel **atout**, source de dynamisme et de renouvellement démographique.

Comparaison entre la pyramide des âges 1999 et 2005 des habitants de la commune de Bosrobert

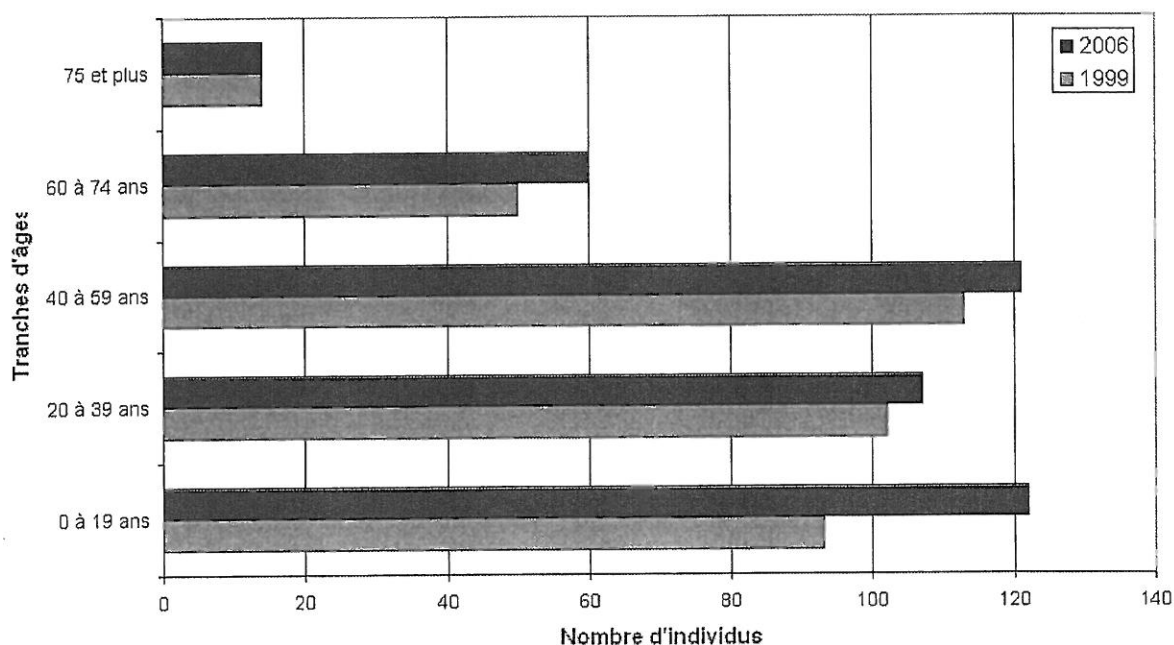


Figure 8: Bosrobert : évolution de la structure de la population entre 1999 et 2005



⇒ Les ménages :

Les ménages **d'une seule personne** représentent aujourd'hui **19% des ménages**, contre « seulement » 15% en 1999 tandis que le nombre de ménages de 4 personnes ou plus a baissé de 20% en 10 ans.

Cette taille des ménages de plus en plus réduite induit des besoins en logements de plus en plus conséquents. On parle de **décohabitation**. Cette tendance se retrouve sur l'ensemble du territoire national, en zone urbaine comme rurale. Sur Bosrobert, le nombre moyen de personnes par logement est passé de 3,3 à 2,8 en 10 ans. Cela s'explique par le fait que :

- les enfants ne vivent plus chez leurs parents ;
- les familles monoparentales sont de plus en plus nombreuses ;
- les personnes âgées vivent à deux ou seules.

La baisse du nombre de personnes par ménage a une conséquence sur la construction. En effet, les besoins en logements augmentent car le nombre de personnes qui y habitent est moins important. Le taux de desserrement est sensiblement plus faible que la moyenne des communes de l'Eure (environ 2,58%). D'ordinaire, la décohabitation est amplifiée en ville : les personnes âgées s'y installent pour être à proximité des commerces, des soins et des équipements ; les jeunes y font leurs études ... Ce n'est pas le cas d'une commune comme Bosrobert où les familles avec enfants représentent encore une bonne part de la population.

Evolution du nombre d'individus par ménage sur la commune de Bosrobert

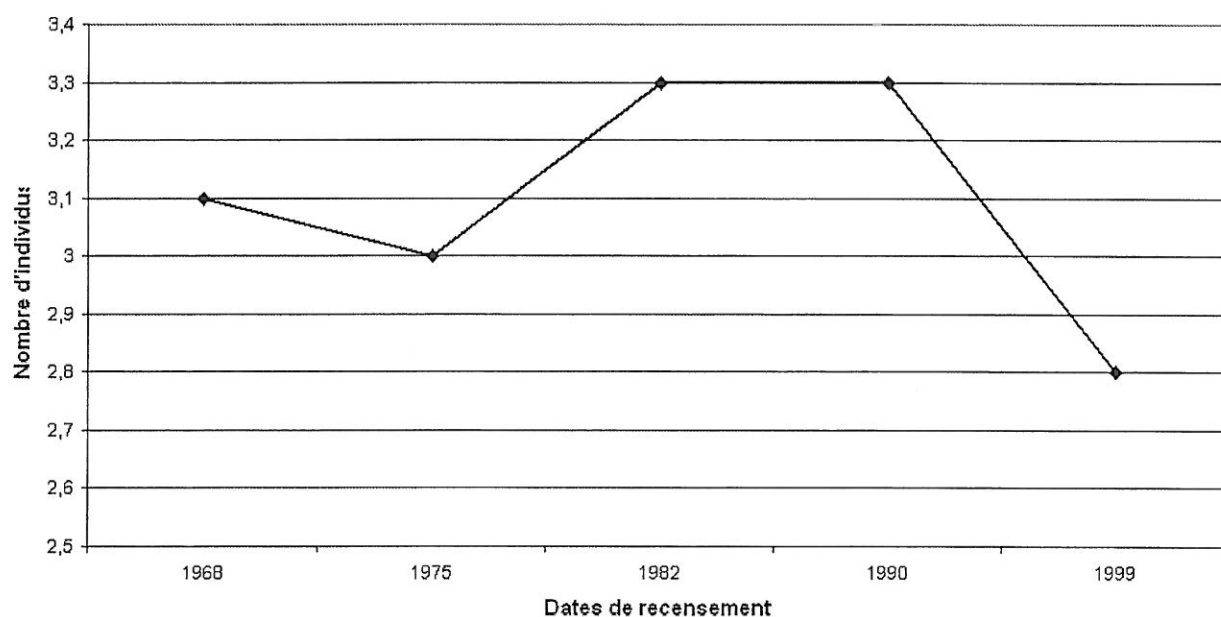


Figure 9: Bosrobert : évolution du nombre d'individus par ménage entre 1968 et 1999



Bosrobert : une commune rurale de 421 habitants :

- ⇒ dont la population a plus que doublé en 40 ans ;
- ⇒ assez densément peuplée en comparaison aux autres communes rurales du canton ou du Département;
- ⇒ dont l'attractivité et le dynamisme démographique sont démontrés grâce à des soldes naturel et migratoire positifs ;
- ⇒ dont la population demeure au fil des ans relativement jeune ... avec une bonne capacité de renouvellement.

⇒ *Structure et évolution du parc de logements :*

Le parc de logements est en forte augmentation depuis une vingtaine d'années, une tendance qui s'est même accélérée ces 5 dernières années. Ainsi, en 2005, on dénombrait **185 logements** sur la commune contre 170 en 1999, soit un gain de 15 constructions en 6 ans qui correspondent à 9% du parc de logements. Aujourd'hui, les élus estiment que le cap des 200 habitations a été franchi.

La structure du parc de logements apparaît, pour sa part, relativement stable. Les **résidences principales** sont nettement **prédominantes** en représentant plus de 80% du nombre total de logements. Pour sa part, le chiffre des **résidences secondaires** stagne autour d'une **trentaine d'habitations** depuis une vingtaine d'années, soit 14% des logements, ce qui en représente une part assez faible, conforme à la moyenne du canton (13% en 1999). Le taux moyen de résidences secondaires des autres communes rurales de l'Eure est de 16% (chiffres de 1999). S'agissant des logements vacants, ils ont régressé légèrement et ne représentent plus que 4% des constructions. La commune attire essentiellement une population résidente, grâce à sa proximité avec les pôles d'emplois locaux et son excellente desserte par les voies de communication, ce qui vient confirmer les observations déjà formulées précédemment.

Le taux mitigé de résidences secondaires s'explique aussi par un entretien contraignant et onéreux, alors même que certains secteurs de la commune présentent un patrimoine bâti de grande valeur. C'est dommageable à la fois pour l'économie locale et pour la préservation de ce patrimoine. En effet, les résidences secondaires sont bien souvent un moteur pour la réhabilitation et la restauration des constructions anciennes...



Evolution du parc de logements entre 1968 et 2006 sur la commune de Bosrobert

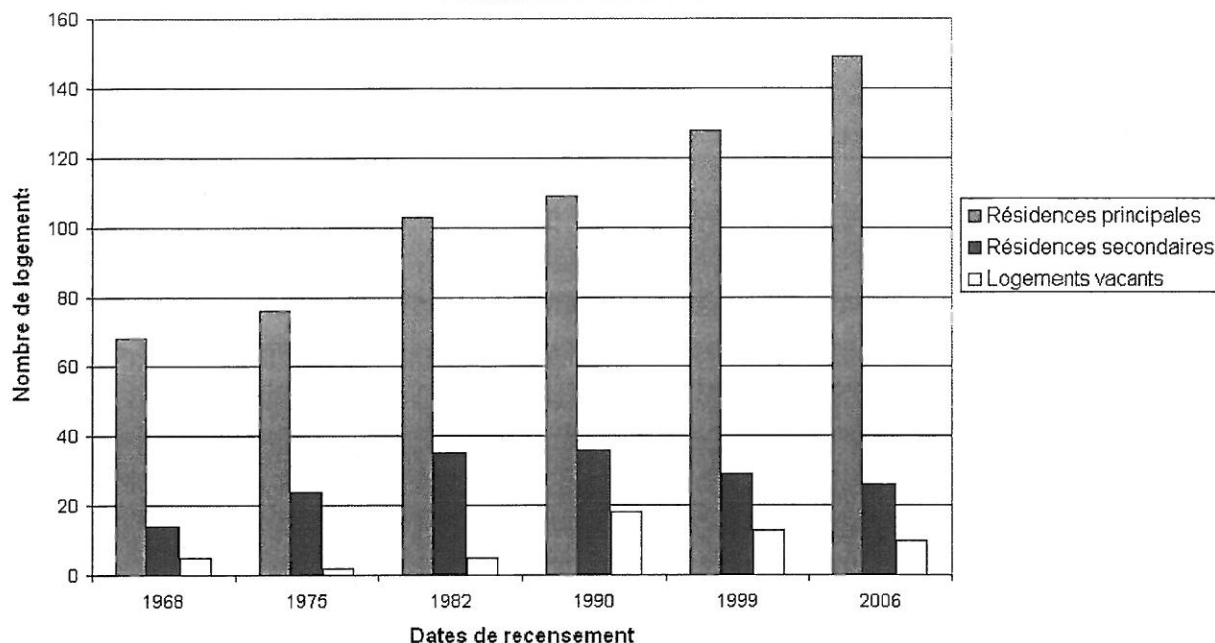


Figure 10: Bosrobert : évolution du parc de logements entre 1968 et 2006

Le parc de logements est composé à plus de 98% de **maisons individuelles**.

Il est par ailleurs principalement constitué de constructions récentes ou contemporaines, c'est-à-dire datant d'après 1949 : elles représentent **77% du parc de logements** contre à peine la moitié de moyenne sur le reste du canton (53%). Cette **sur représentation des constructions récentes** est de plus en plus probante aujourd'hui, du fait des programmes de lotissements réalisés ces dernières années dans le bourg ou le hameau de Saint-Taurin.

Structure du parc de logements sur la commune de Bosrobert selon la date d'achèvement (2005)

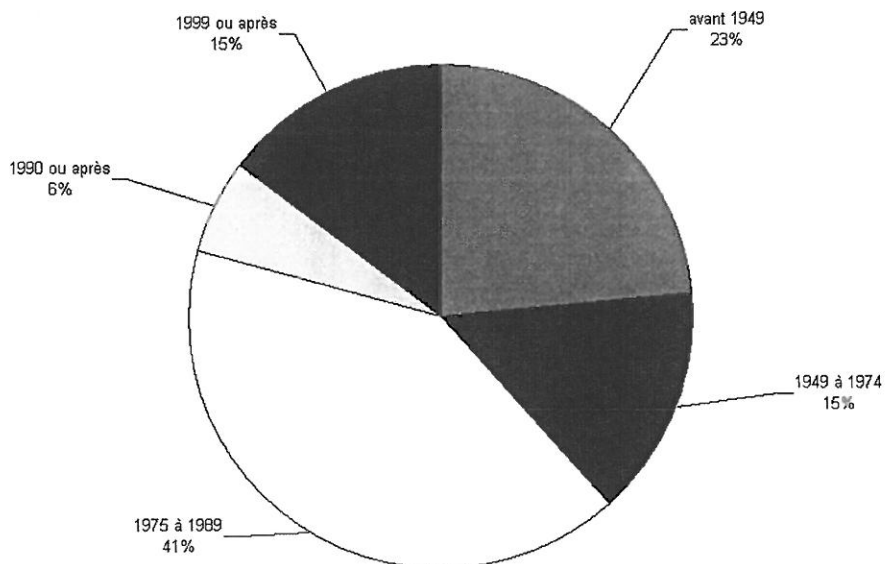


Figure 11: Bosrobert : composition du parc de logements en 2005



⇒ Occupation des logements :

Les logements sont occupés à hauteur de **87% par leurs propriétaires**. C'est un taux plutôt élevé mais néanmoins conforme à la moyenne des communes rurales de l'Eure (84%). Par contre, le locatif est très bien représenté sur le canton de Brionne (37%). Le locatif est un moyen, non seulement d'assurer une certaine mixité sociale, mais aussi un **renouvellement régulier de la population** et, par là même, un certain dynamisme démographique, en atténuant le vieillissement de la population.

⇒ Evolution récente de la construction :

Les chiffres des permis de construire délivrés sur le territoire de la commune depuis les vingt dernières années mettent en évidence un « boom » de la construction depuis l'approbation de la Carte communale qui a pratiquement coïncidé avec l'ouverture de l'A28 (2004-2005). En 2007, 21 constructions sont apparues sur la commune, ce qui devrait également être le cas en 2008. En 2009, des lotissements d'une vingtaine d'habitations au total sont prévus sur le hameau de Saint-Taurin, et quelques autres encore dans le bourg et le hameau des Poulets.

Evolution de la construction sur Bosrobert entre 1990 et 2007

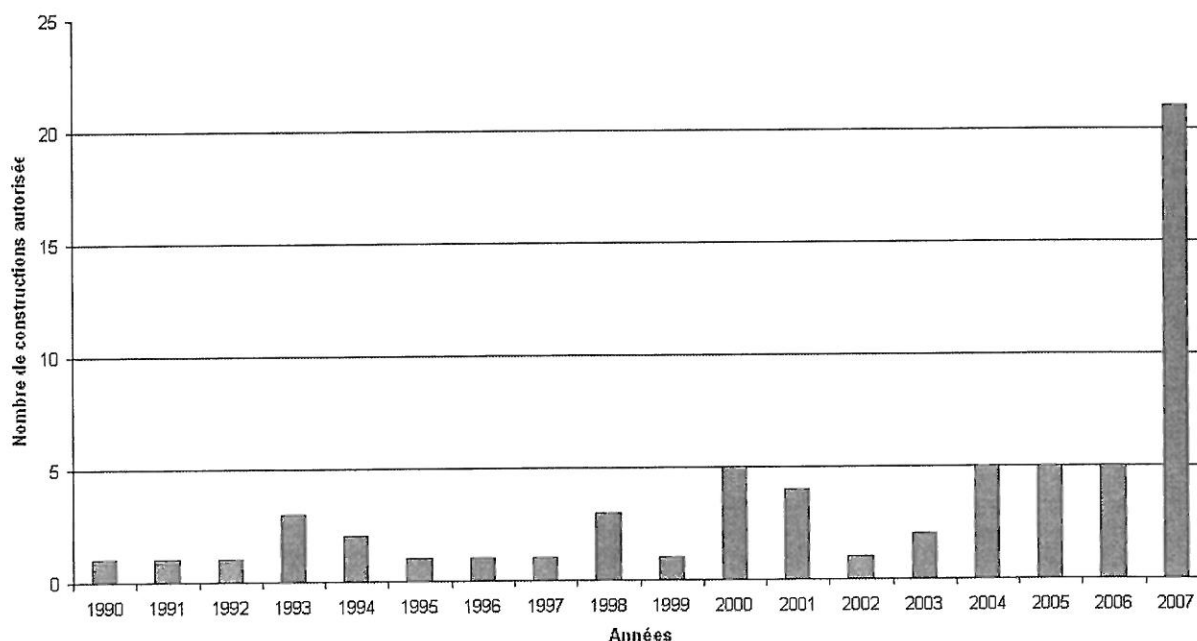


Figure 12: Bosrobert : évolution de la construction entre 1990 et 2007



Les logements et les constructions sur Bosrobert :

- ⇒ sont en forte augmentation, en particulier depuis une dizaine d'années (plus de 200 logements en 2008) ;
- ⇒ montrent une commune qui accueille préférentiellement une population résidente avec, en conséquence, un faible taux de résidences secondaires ;
- ⇒ sont occupés majoritairement par des propriétaires, ce qui est typique des communes rurales du gabarit de Bosrobert.

⇒ *L'augmentation de la population active*

En 2005, 47% de la **population** de la commune était active (population ayant un emploi et chômeurs). Le taux de chômage était de 11,7% contre 14,4% en 1999, des chiffres comparables à la moyenne nationale et à la moyenne du Département.

Entre 1999 et 2005, la **population active occupée a augmenté de près de 9%** (de 160 individus à 174 individus), soit une proportion équivalente à l'augmentation de la population totale.

L'évolution de la population active reflète celle de la population globale avec un renouvellement constant du nombre d'actifs âgés de 20 à 39 ans. Ce phénomène s'observe dans les autres communes rurales des alentours de Brionne. Ces chiffres montrent un **bon dynamisme** de la **population active** et font état d'un réservoir de main d'œuvre important qui constitue un réel atout en cas de développement d'activités économiques.



La majorité des actifs de Bosrobert sont des **ouvriers** (chiffres 1999), du fait de l'appartenance de la commune à la zone d'emploi de Brionne, essentiellement industrielle et artisanale ; les **artisans et commerçants** sont assez peu représentés (13%) en raison de la disparition de tous les petits commerces dans la commune. Enfin, les **agriculteurs** représentent seulement 2% des actifs, un chiffre très faible, inférieur à la moyenne des autres commune rurales de l'Eure : les terres sur Bosrobert sont globalement exploitées par des agriculteurs résidant sur les communes voisines.

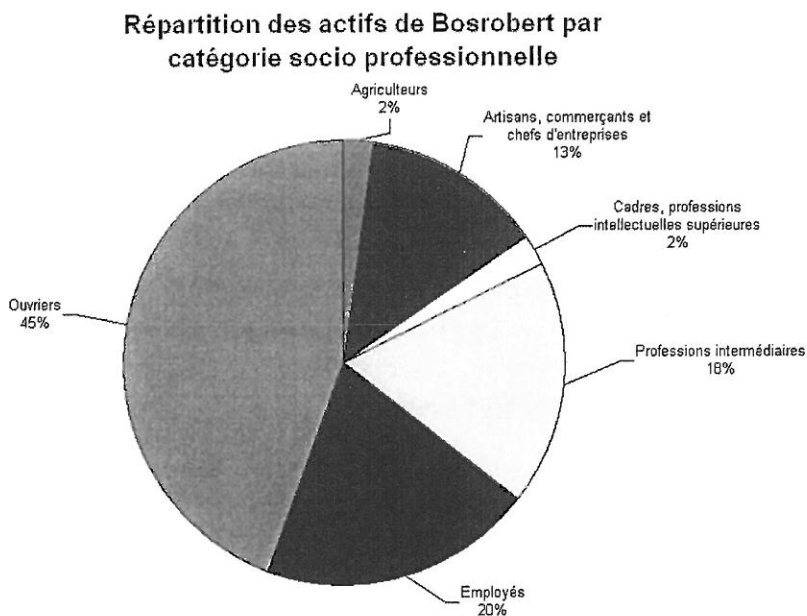


Figure 13: répartition des actifs de Bosrobert par catégorie socio professionnelle en 1999

Les emplois sur Bosrobert :

- ⇒ une population active jeune, en constante augmentation avec une bonne capacité de renouvellement, qui permet de mettre à disposition un important réservoir de main d'oeuvre ;
- ⇒ un taux de chômage dans la moyenne départementale et nationale qui touche préférentiellement femmes et jeunes ;
- ⇒ des ouvriers nettement prédominants en raison du fort caractère industriel du bassin d'emploi ;
- ⇒ une totale dépendance vis à vis des pôles d'emplois voisins.

ENJEU

- ⇒ Accompagner l'accueil d'une nouvelle population résidente en mettant en place des équipements et en développant les activités économiques localement pour répondre à la forte attente de la main d'oeuvre.



⇒ *Gros plan sur l'activité agricole*

Parallèlement à la révision de la Carte communale, un **recensement des exploitations agricoles** a été élaboré sur le territoire communal. Les corps de ferme ou assimilés sont localisés et reportés sur le plan des contraintes avec une trame particulière (quadrillage de briques bleues).

Les exploitants agricoles de Bosrobert et des communes avoisinantes, en plus des jachères obligatoires et des surfaces en prairie, ont des productions végétales diversifiées (céréales, colza, cultures fourragères, ...). Le territoire de la commune est également mis en valeur par des exploitations non professionnelles. Sur les 921 hectares que comptent la commune, 557 hectares étaient utilisés en surface agricole en 2000, soit 60% du territoire.

Les plateaux du Neubourg et du Roumois, par la qualité et la platitude de leurs terres, continuent à faciliter leur productivité. Les **remembrements agricoles** et les aides européennes ont favorisé le développement des labours au détriment des herbages et des haies qui leurs étaient associées. On assiste à un **net recul des superficies fourragères** et en herbe tandis que celles consacrées aux céréales ont fortement augmenté.

Les agriculteurs sont les principaux acteurs des transformations du paysage : ils sont pour une grande part garants de la pérennité des structures paysagères. C'est à eux qu'incombent le maintien et l'entretien des haies vives, des talus, des fossés, indispensables au bon fonctionnement des paysages et à leur diversité.

Le développement de l'activité agricole sur le territoire est régi par la **Loi d'Orientation Agricole** de 1999 affinée depuis janvier 2006. Cette loi impose notamment la **réciprocité d'implantation** entre un bâtiment d'élevage et une habitation. Précisément, l'article 19 de la loi du 5 janvier 2006 a élargi le principe de réciprocité aux changements de destination. Ce principe doit permettre, d'une part, de pérenniser et même de développer les exploitations existantes en acceptant les constructions liées à l'exploitation agricole et, d'autre part, d'éviter les nuisances entre riverains et agriculteurs, sources de conflits. Les distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et habitations occupées par des tiers sont fixées par le **règlement sanitaire départemental** (50 m) et la législation sur les **installations classées** (100 m).

Lorsqu'il s'agit d'un élevage bovin (10 exploitations pratiquaient cette activité en 2000), par exemple, le périmètre de protection est de :

- **50 mètres** de rayon pour une exploitation de moins de 40 unités de gros bétail (UGB), soumis au règlement sanitaire départemental ;
- **100 mètres** de rayon pour une exploitation de plus de 40 UGB, soumis au régime de déclaration ou d'autorisation (lorsque le nombre d'UGB est de plus de 80) au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.



Figure 14: Elevage de bovins au hameau des Larris



L'arrêté du 7 février 2005 établit qu'un élevage bovin soumis à autorisation au titre du livre V du code de l'environnement doit être situé à 100 mètres des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers. En ce qui concerne les élevages de chèvres, de chevaux ou de moutons, les exploitations sont soumises au règlement sanitaire départemental : le périmètre de protection est de 50 mètres de rayon. La loi d'orientation agricole ne prévoit aucun principe de réciprocité pour les autres bâtiments non liés à l'élevage.

L'exploitation majeure de la commune est située au **hameau de Saint-Taurin**. La Chambre d'Agriculture préconise la mise en place d'un périmètre de réciprocité de 100 mètres comptés à partir des limites du corps de ferme afin d'anticiper tout risque de nuisance vis à vis des futurs occupants du hameau.

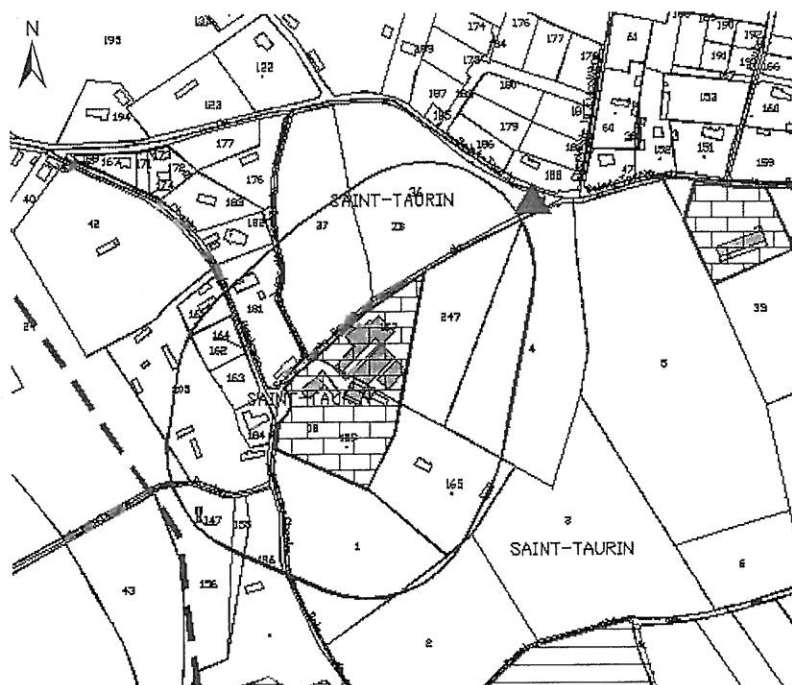


Figure 15: Exploitation agricole du hameau de Saint-Taurin et périmètre de réciprocité préconisé par la Chambre d'Agriculture

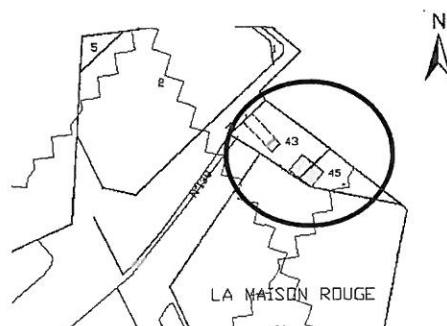
⇒ Les autres activités



Figure 16: Habitation du transporteur exproprié en 2004

La commune de Bosrobert disposait d'un seul entrepreneur, un **transporteur**, installé le long de la RD 438, à l'extrémité Nord-est de la commune, au lieu-dit de la Maison rouge. Il a été exproprié en 2004, en raison de la modification du tracé de la RD 438 consécutif au passage de l'A28.

Figure 16bis: Localisation de l'ancien transporteur





⇒ *Les équipements*

Outre le service d'enseignement, la commune de Bosrobert n'accueille aucun service public. Les habitants doivent se rendre à **Brionne, Bernay ou à Elbeuf** où se trouvent la poste, les services sociaux (CAF, ASSEDIC, ANPE), administratifs (Trésorerie, Sous-Préfecture, DDE), scolaires (collèges et lycées), l'hôpital, les infrastructures sportives et la bibliothèque. Des adolescents sont scolarisés à Brionne au lycée professionnel spécialisé dans le travail du bois.



Figure 17: Equipements scolaires en travaux en 2008

La commune de Bosrobert fait partie d'un **regroupement pédagogique** avec les communes de Saint-Eloi de Fourques, Saint-Paul de Fourques et Malleville-sur-le-Bec. C'est la **classe maternelle** qui se trouve sur la commune. Les enfants profitent d'une cantine, d'une garderie et du ramassage scolaire.

La commune dispose également d'une **salle polyvalente**.

Dans un autre registre, une **activité de loisirs** autour de la pêche à la truite a été développée dans les **étangs du hameau du Buhot**.



Figure 18: Etangs du hameau du Buhot



c) Structure du territoire communal

La commune de Bosrobert d'aujourd'hui résulte d'une fusion avec le hameau de **Saint-Taurin des Ifs** qui constituait jusqu'en 1827 une commune à part entière, avec son Eglise du XII^{ème} siècle, aujourd'hui transformée en habitation.

Le territoire communal est en partie traversé par la RD 438 au Nord-Ouest et par la RD 39 au Sud. Un réseau de voies secondaires, relativement lâche, relie les hameaux entre eux.

Le **passage de l'A28** a provoqué une **véritable fracture** dans le territoire même si elle n'isole qu'une faible partie Est, principalement occupée par des labours ou des bois. L'Autoroute ne peut être franchie qu'en trois points particuliers :

- ✓ La RD 438 qui l'enjambe à l'extrémité Nord au niveau du lieu dit de Maison Rouge;
- ✓ La voie communale n°7 qui mène à Saint-Eloi de Fourques ;
- ✓ La route du Buhot qui mène à la Vallée du Bec.

L'urbanisation s'est organisée en un **bourg centre implanté de part et d'autre de la RD 438** et en plusieurs hameaux et lieux dits. Le développement de l'habitat à proximité de la RD 438 s'est effectué de manière inégale : la partie Nord est constituée de quelques parcelles occupées essentiellement par du bâti traditionnel regroupé autour de l'Eglise et de son cimetière. Ce déséquilibre s'explique notamment par la topographie des lieux, ce secteur « longeant » rapidement vers la Vallée du Bec. Au Sud de la RD 438, le bourg s'est développé sous forme d'opérations d'aménagements d'ensemble réalisées dans les années 80 et jusque récemment, de part et d'autre de l'ancienne Route de Rouen et aux abords de la mairie et de l'école.

Au-delà, l'urbanisation a poursuivi son **développement de manière diffuse**, le long des voies de communication, relativement étroites, jusqu'en amorce de la vallée du Bec, ce qui a eu pour effet de supprimer la coupure d'urbanisation qui existait autrefois avec le hameau des Poulets.

Le **deuxième pôle d'habitat** est représenté par la triple entité **Saint-Taurin – La Métairie – Bréval**, autrefois trois hameaux d'une même commune qui ont désormais fusionné entre eux. Ces hameaux se sont développés aux abords de corps de ferme. La densification opérée ces dernières années a complètement transformé leur visage. Ils se sont développés à faible distance de la RD 438, bénéficiant ainsi de son rôle de desserte sans en subir les nuisances, hormis sonores. Ils sont prolongés par le hameau de la Forge situé sur Malleville sur le Bec.

Les autres entités bâties de la commune se répartissent en général sur les franges du plateau agricole, en lisière des bois des coteaux de la Vallée du Bec :

- ✓ **Le Quesneau – Touroulde**, un hameau développé autour d'anciens corps de ferme qui sont aujourd'hui en fin d'activité ; il est prolongé par le **hameau des Bruyères**, un petit groupe d'habitations implantées dans les bois ;
- ✓ **Daudiot Guillouet**, développé de manière linéaire le long des voies de communication et dont la vocation est essentiellement résidentielle ;
- ✓ **Le Désert** : ce hameau, marginalisé par le passage de l'A28 a conservé une identité profondément rurale avec plusieurs corps de ferme qui y subsistent (dont un haras) ;
- ✓ **Le hameau des Ifs** est isolé au Nord de la commune, sur le plateau agricole. Il est essentiellement constitué d'un corps de ferme. Le bâti y est demeuré



entièrement traditionnel avec des constructions de grande qualité.

Les autres hameaux sont situés dans la Vallée du Bec : l'habitat s'y est développé très légèrement sur les espaces non sujets aux risques d'inondations : on distingue trois entités :

- ✓ Le **Moulin du Parc**, développé le long de la RD 39 : l'habitat y est essentiellement traditionnel et de grand intérêt patrimonial : ce hameau s'inscrit en marge du hameau de Saint-Martin du Parc sur la commune du Bec Hellouin ;
- ✓ Le **Buhot**, développé autour de l'étang du même nom ;
- ✓ La **Croix Couverte**, un petit groupe bâti à vocation résidentielle, à cheval avec la commune de Calleville. Plusieurs pavillons contemporains y ont été bâtis.

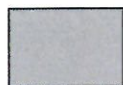
Ces hameaux sont isolés du reste de la commune par les épais boisements des coteaux de la Vallée.

Bosrobert : structure et organisation du territoire

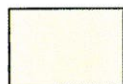
Entités du territoire



Vallée du Bec: entité isolée du reste du territoire par les épais boisements des coteaux



Est et Ouest de la commune: espaces peu urbanisés, marginalisés par le passage des infrastructures routières



Centre la commune: entité ne présentant pas de contraintes particulières, bien desservie, où l'urbanisation s'est développée le long des franges boisées ou sur le plateau de culture

Entités bâties: typologie



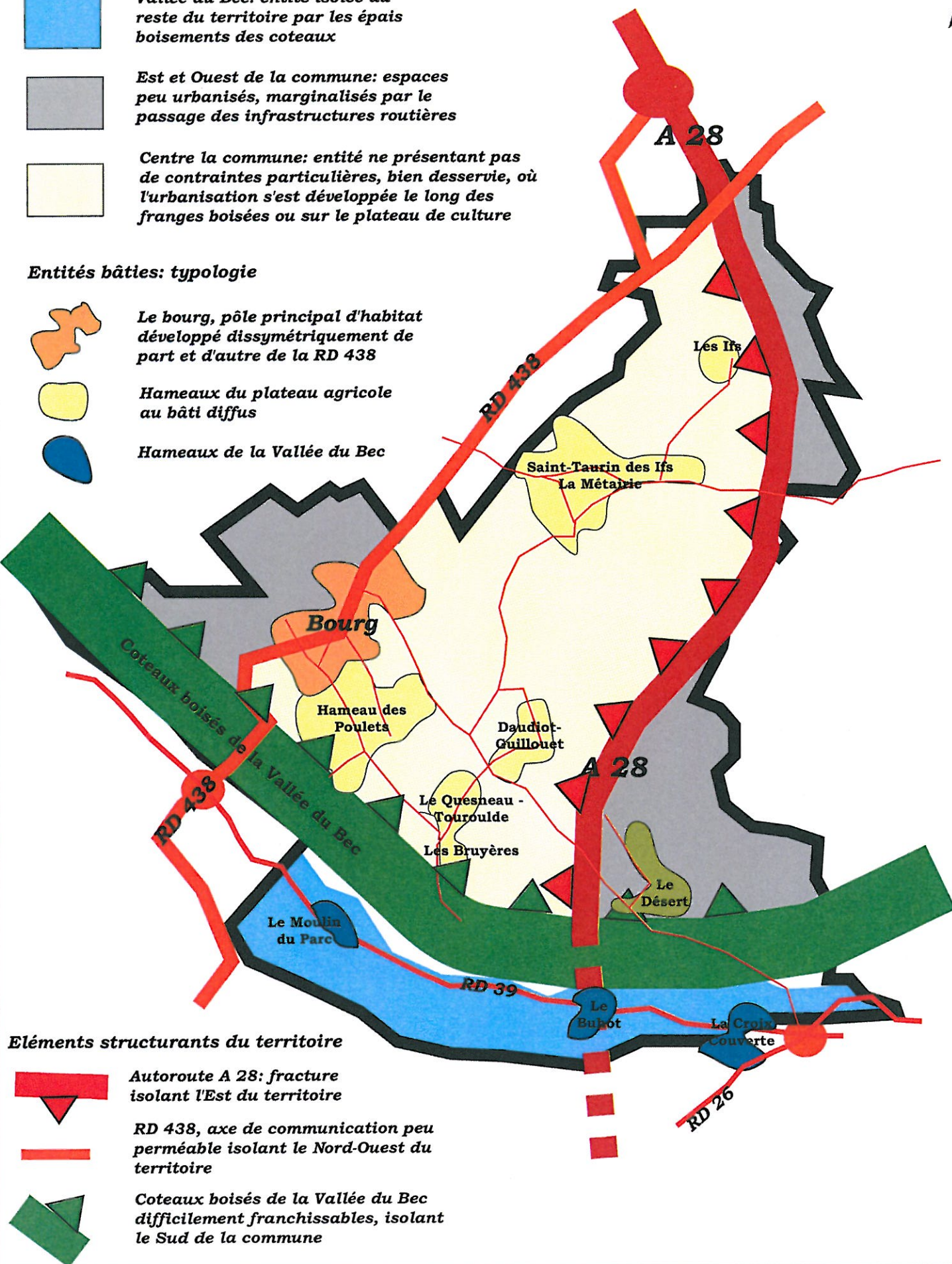
Le bourg, pôle principal d'habitat développé dissymétriquement de part et d'autre de la RD 438



Hameaux du plateau agricole au bâti diffus



Hameaux de la Vallée du Bec



Éléments structurants du territoire



Autoroute A 28: fracture isolant l'Est du territoire



RD 438, axe de communication peu perméable isolant le Nord-Ouest du territoire



Coteaux boisés de la Vallée du Bec difficilement franchissables, isolant le Sud de la commune



CONCLUSION

La vie et le développement de la commune sont marqués par :

- 1) Un double positionnement, à la fois rural et résidentiel, d'une part, et artisanal et industriel d'autre part grâce à une position stratégique aux abords de la RD 438 et à proximité de l'échangeur de l'A28 à Maison rouge, permettant de rejoindre facilement et rapidement les grands pôles urbains régionaux et extrarégionaux (Bernay, Brionne, Rouen) ;*
- 2) Une population relativement jeune, avec une bonne capacité de renouvellement constituant un réservoir de main d'œuvre important ;*
- 3) Un parc immobilier dominé par les constructions récentes et l'habitat individuel, assez révélateur de l'identité résidentielle et de l'attractivité de la commune ;*
- 4) Des activités économiques dominées par une agriculture encore dynamique mais un fort potentiel de diversification grâce aux infrastructures de transport terrestre ;*
- 5) Une dépendance accrue vis à vis des services et commerces de proximité des communes voisines mais une attractivité conservée grâce notamment au maintien des équipements scolaires ;*
- 6) Une répartition du bâti autour d'un bourg assez développé et qui a tendance à s'étendre de manière diffuse le long des voies de communication et plusieurs hameaux constitués répartis sur le plateau agricole ou en lisière des coteaux boisés ;*
- 7) Plusieurs fractures et obstacles du territoire dans les liaisons internes, notamment en raison du passage des grandes infrastructures de transport et des coteaux boisés de la Vallée du Bec.*



3. Etat initial de l'environnement :

Qualités et sensibilités de l'environnement naturel, paysager et bâti de la commune

a) Géographie de la commune : à l'interface entre les plateaux du Roumois et du Neubourg

La commune de Bosrobert est située à l'interface entre :

- ✓ Le **plateau du Roumois**, très peu ondulé, qui était originellement un vaste ensemble semi-bocager voué principalement à l'élevage bovin. Le remembrement, les nouvelles pratiques agricoles et la déprise agraire ont eu raison de la structure singulière de cette entité paysagère. Le plateau a alors perdu ses motifs paysagers (suppression des haies, des mares, des talus, des chemins enherbés). En effet, aujourd'hui, il est caractérisé par un paysage horizontal et presque complètement ouvert dont la monotonie n'est rompue que par quelques motifs à l'intérêt inégal (clochers d'églises, réseaux électriques aériens de haute tension, châteaux d'eau, bâtiments agricoles, ...). Des vestiges de sa structure paysagère subsistent en lisière de bois, dans ou en périphérie des entités bâties ;
- ✓ Le **plateau du Neubourg** qui offre un paysage classique de campagne (appelée également *champagne* ou openfield, terme géographique international): de vastes étendues découvertes et plates, largement dominées par les cultures céréalières (blé), industrielles ou fourragères (90 % des terres arables), mais peu tournées vers l'élevage (les prairies n'occupant que 10 % des sols agricoles). La monotonie du paysage est rompue, de manière ponctuelle, par quelques rares boisements, les lignes d'arbres le long des routes secondaires, les vergers entourant les villages, les parcs arborés des châteaux d'Harcourt et du Champ-de-Bataille.

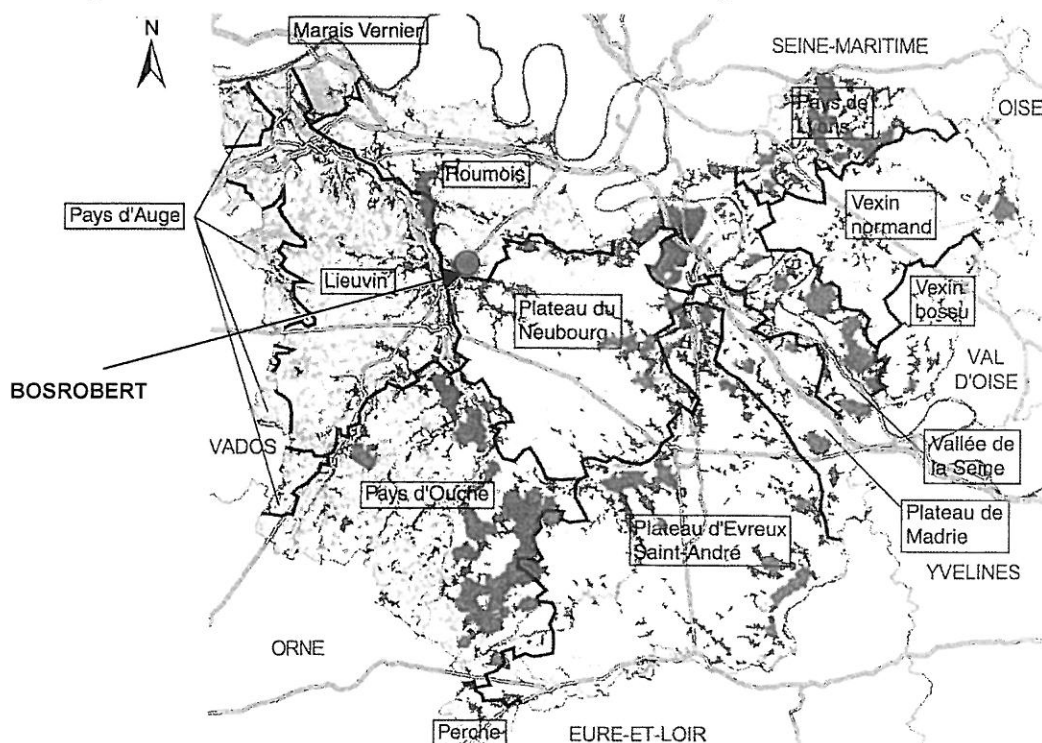


Figure 19: Bosrobert dans les entités paysagères régionales



b) Relief, hydrographie

La commune de Bosrobert est située à une altitude comprise entre **56 mètres** dans la Vallée du Bec et **150 mètres** sur le plateau agricole, au niveau de Maison rouge.

Le **bourg** est implanté en léger contrebas par rapport au sommet du plateau, à une côte altimétrique de **133 mètres**. Le relief du territoire communal se caractérise en général par sa **platitude, légèrement vallonnée sur les 2/3 du territoire** de la commune. Le relief est plus contrasté sur les franges Sud et Est de la commune en raison de :

- **La Vallée du Bec** au Sud, accompagnée de ses coteaux boisés ;
- **Le Fond du Vallot à l'Est**, à cheval sur la commune de Saint-Paul de Fourques, un vallon sec convergeant vers le Bec.

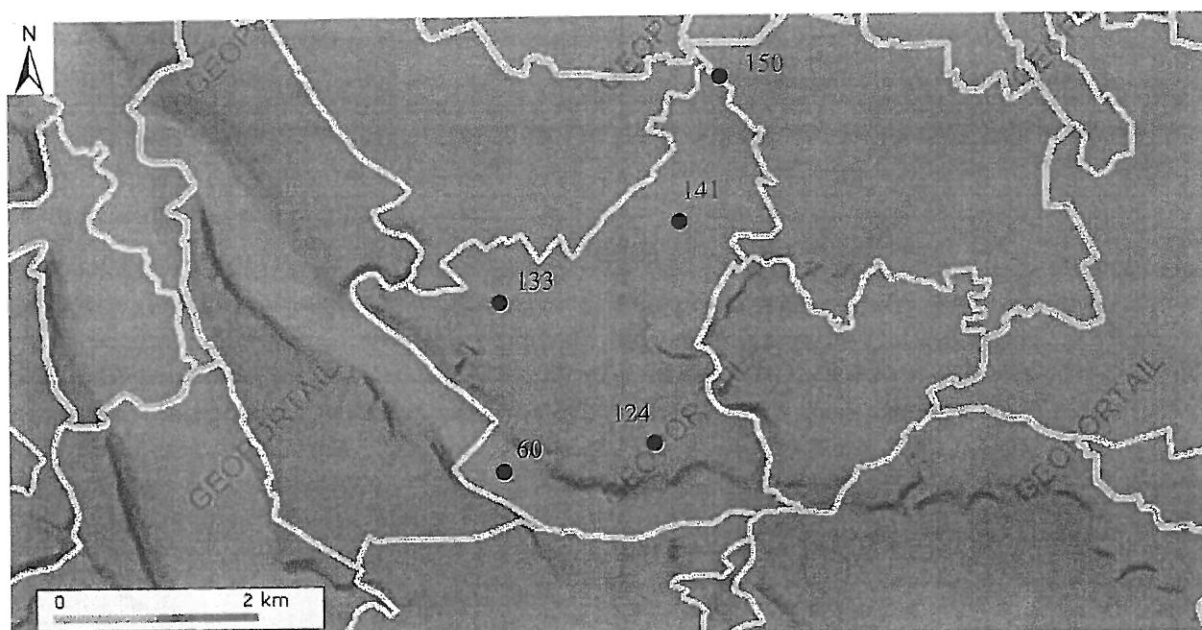


Figure 20: Bosrobert : relief et hydrographie

Le territoire de la commune est concerné par le **bassin versant de la Risle lui-même partagé en plusieurs sous bassins versants** : pas moins de 7 concernent la commune.

Un **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** est en cours d'élaboration. La phase de diagnostic est achevée. Le SAGE est élaboré, à une échelle locale, pour des unités hydrographiques cohérentes (bassin versant de la Risle dans le cas présent), par les Commissions Locales de l'Eau. Il fixe les objectifs de qualité des eaux superficielles à atteindre dans le bassin, identifie et protège les milieux aquatiques sensibles. Par ailleurs, il affiche une répartition de l'eau entre les différentes catégories d'usagers et définit des actions de protection des ressources en eau et de lutte contre les inondations. Il a force de droit et devient la référence dans les décisions d'aménagement et d'urbanisme.

Les premiers éléments de réflexion des commissions de travail du SAGE mettent en avant un certain nombre de préoccupations applicables au territoire communal. L'inscription de la commune dans un périmètre de captage d'eau potable interdit toute mesure allant dans le sens



d'une dégradation de la ressource en eau. Une attention particulière devra ainsi être apportée à la qualité de l'assainissement communal et à la prévention des phénomènes de ruissellement à partir de zones agricoles ou d'ouvrages et lotissements pouvant générer des surfaces imperméabilisées nouvelles (maintien ou recréation d'un maillage bocager, de fossés, de mares tampons, ...). Ces mesures visent à limiter l'infiltration ou l'écoulement rapide de flux d'eaux souillées vers ces captages (source du Buhot dans le cas présent). Le plateau du Neubourg présente une sensibilité reconnue aux phénomènes de **ruissellement**. La commune est elle-même sujette à de forts risques en la matière (*lire aussi le chapitre consacré aux risques*).





Les formations superficielles omniprésentes, dont l'altération donne naissance aux sols, sont assez homogènes sur la partie de plateau de la commune (**limons plus ou moins argileux**). Dans ces conditions, l'évolution du sol est influencée essentiellement par la topographie et la présence, plus ou moins proche de la surface, des formations argileuses.

Ainsi, sur le plateau, les limons épais ont donné naissance à des **sols bruns lessivés** favorables à la mise en culture. Ils ont été labourés dans les plaines et ce travail intense favorise, après destabilisation par les fortes pluies, le ruissellement et l'érosion. En outre, dans les limons plus argileux ou un peu moins épais, le travail répété peut former une « sole de labour » colmatée et peu perméable, qui retient l'eau à proximité de la surface et favorise les phénomènes d'engorgement et de ruissellement. Dans les limons plus argileux ou lorsque les formations argileuses sont très proches de la surface, des caractères d'hydromorphie plus ou moins intenses s'expriment dans le profil. Ces sols, moins favorables à la mise en culture, sont souvent laissés en herbages. Ils s'engorgent facilement et des ruissellements quelque fois abondants s'y déclenchent l'hiver.

Cependant, la présence d'herbages permanents et la **conservation des mares, des haies et des talus** limitent les ruissellements en favorisant la dispersion des eaux et leur infiltration dans le sols. Malheureusement, ces derniers sont parfois intensément drainés et soumis à une forte pression foncière... L'imperméabilisation du sol, liée à la présence des infrastructures routières et à une **urbanisation plus massive** ces dernières années, participe aux dysfonctionnements hydrauliques.

De nombreuses **mares** subsistent encore dans les zones bâties ou au voisinage des exploitations agricoles et en lisière des bois. Utilisées jadis pour l'élevage, les mares tendent à disparaître à l'exception de celles situées dans les hameaux où elles valorisent, pour certaines, les jardins des particuliers. Outre leur **fonction agricole et récréative**, elles jouent également un **rôle tampon** lors des fortes pluies en recevant les ruissellements. Leur entretien participe, en l'associant à d'autres actions, à la prévention des risques d'inondations et de ruissellements. Enfin, les mares sont de véritables **réservoirs de biodiversité**, abritant une faune et une flore particulières et offrant une ressource en eau pour la faune environnante. Certaines mares ont été aménagées pour renforcer leur fonction de régulation des eaux de pluie : c'est le cas de la Mare Touroulde et de la Mare du Désert.



Figure 22: Mare Touroulde

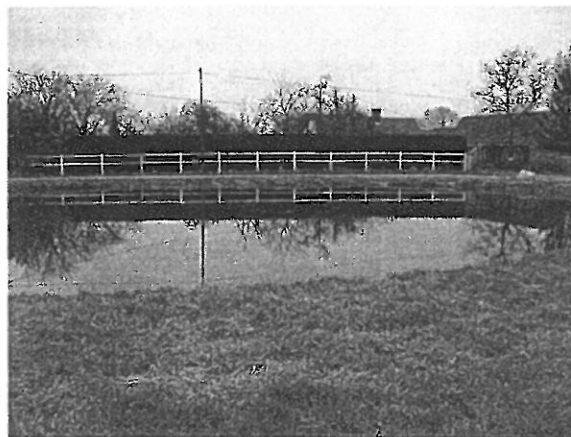


Figure 23: Mare du Désert



c) Climat, air

Le climat dans le département de l'Eure est largement influencé par la proximité de la Manche. Il est de type **sub-océanique tempéré**, se traduisant par une douceur relative avec des températures aux amplitudes saisonnières faibles et une fréquence de précipitation régulière mais modérée. Les hauteurs annuelles de précipitation entre 1971 et 2000 varient entre 40 et 60 millimètres par mois. Les **pluies** sont fréquentes mais **peu abondantes**. La température est assez faible en été et douce en hiver avec des températures oscillant en moyenne entre 13 et 25°C en été et 1 à 6°C en hiver (période de calcul : entre 1971 et 2000).

Bosrobert est relativement éloigné des grands pôles urbains et industriels régionaux (Rouen, Le Havre). La probabilité pour que la commune soit touchée par des pics de pollution est minime. En effet, les activités les plus polluantes se concentrent principalement dans l'estuaire et l'agglomération rouennaise. La circulation automobile et le chauffage peuvent être à l'origine d'émissions d'oxydes d'azote, de monoxyde de carbone, d'ozone, ... Là encore, les secteurs les plus touchés se situent aux alentours d'Evreux, de Rouen et du Havre, qui concentrent les habitants et les flux de circulation. L'organisme Air Normand a réalisé une évaluation de la qualité de l'air pour l'année 2004, en fonction des seuils maximaux et minimaux fixés par les directives. La région Haute Normandie a été divisée en trois zones : zone de l'agglomération rouennaise, zone de l'estuaire de la Seine et zone « territoriale ». Bosrobert se rattache à cette dernière dont la qualité de l'air est analogue aux stations de relevé qualifiées de « rurales », comme celle établie en Forêt de Brotonne. Les deux autres types sont « industriel » ou « urbain ». Seule la présence de poussières est supérieure aux seuils maximaux. En ce qui concerne les autres polluants dans l'atmosphère, le **seuil minimal n'est pas dépassé**.

d) Le patrimoine végétal

Le patrimoine végétal de la commune est composé de quelques **haies libres** – ou **vives** – d'essences régionales plantées pour certaines sur **talus enherbé**.

Les haies sont le résultat de plantations artificielles et répondent à des besoins liés à l'élevage et l'agriculture (ombrage, fourrage, limite de parcelle). Leur entretien dépendait donc de pratiques qui sont parfois aujourd'hui obsolètes, notamment lorsque l'élevage a laissé place à la céréaliculture. Sur Bosrobert, les espaces ont de manière générale grandement perdu leur **caractère bocager**. Les haies libres sont souvent arrachées pour laisser place aux labours ou sont mal entretenues. Elles subsistent néanmoins aux abords des groupes bâtis. D'autre part, la variété des essences tend à s'appauvrir (disparition des espèces les moins compétitives, tels que le merisier, par exemple).



Figure 24: Haie bocagère en limite franche entre l'entité bâtie du hameau du Désert et les espaces de labours

Pourtant, le rôle écologique des haies est primordial. Elles sont un **refuge** naturel, offrant un abri pour de nombreuses espèces animales. Elles servent de « **corridor écologique** » assurant le déplacement, la dispersion et la rencontre entre les espèces. Les haies associées aux talus jouent également des rôles fonctionnels tels que la **régulation de l'écoulement des eaux** et la **lutte**



contre l'érosion des sols (protection contre le vent). Elles bordent les chemins ruraux et contribuent à en faire des lieux de promenade agréables. Enfin, elles forment un **maillage** fortement **structurant**.

On recense encore par ailleurs quelques **alignements d'arbres taillés en têtards**: ils constituent des haies monospécifiques (saules, charmes, chênes ou peupliers en général) et se répartissent encore en périphérie de quelques vastes parcelles d'herbages ; l'intérêt écologique réside essentiellement dans le rôle de refuge et d'habitat de la faune joué par les troncs caverneux.

Il faut distinguer les haies libres des **haies domestiques** qui ont un rôle de « camouflage » de l'habitat. Les haies domestiques sont dépourvues de strate arborescente mais ne sont pas moins dignes d'intérêt que les précédentes. Elles sont taillées à 1 mètre voire à 1m50, aux essences assez peu diversifiées. Lorsqu'elles sont composées d'essences régionales, ce sont les charmes, charmillles, **houx** et aubépines qui sont les plus utilisés, même si la dernière espèce citée est en net déclin du fait du feu bactérien qui décime les rosacées ;

Lorsque les haies domestiques ne sont composées que de **conifères** (thuyas) ou d'autres essences exotiques au feuillage persistant (lauriers), elles sont particulièrement opaques et ne laissent pas passer la lumière. De plus, elles agressent le sol par l'acidité des feuilles annihilant toute possibilité de développement de la flore. Enfin, elles ne participent que très médiocrement au refuge ou à la dispersion des espaces animales et font perdre l'identité champêtre des ensembles bâtis...

Enfin, quelques arbres isolés appellent le regard. La plupart d'entre eux, âgés et imposants, ont été plantés à l'intersection de deux voies ou à l'entrée de riches propriétés. On parle d'« **arbre signal** » (hêtres, frênes, chênes, tilleuls, marronniers, ...).



Figure 25: Arbre taillé en têtard au hameau de Ifs



Figure 26: Haie domestique taillée à base de houx



Figure 27: Arbre remarquable isolé dans la Vallée du Bec



Figure 28: Arbres signaux en entrée de propriété (Village)



Les bois des coteaux de la Vallée du Bec font également partie intégrante du patrimoine végétal. Il s'agit essentiellement de feuillus (chênes, hêtres, charmes, châtaigniers, ... etc.)

Enfin, quelques vergers de fruitiers hautes tiges subsistent sur la commune. Les vergers sont d'une manière générale situés aux abords des zones bâties ou dans les cours des fermes. La plupart ont disparu parce qu'ils correspondent à une activité agricole de moins en moins rentable. Le cours de la pomme est faible est constitue simplement un complément de



revenus. En outre, la fabrication du calvados dépend de la transmission des droits des aïeux et de l'application de taxes. Elle est fortement réglementée. Les vergers normands traditionnels, caractérisés par des arbres fruitiers plantés de manière aléatoire, relativement lâche et sans ordonnancement précis, ont fortement régressé. Ils vieillissent, sont parasités par le gui et ne sont pas remplacés. Ils ont également été victimes de la politique d'arrachage engagée dans les années 70.

Figure 29: Vestige de cour fruitière (Village)



e) Les ZNIEFF et le site NATURA 2000

⇒ *Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques Floristiques et Faunistiques (ZNIEFF)*

La commune est concernée par plusieurs mesures destinées à protéger son patrimoine naturel. Trois secteurs inclus dans des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) ont été identifiés sur le territoire communal :

- ✓ Une ZNIEFF de type I intitulée « **Prairies de Mémoulin** », d'une superficie de 15 ha, comprend un ensemble de prairies humides, l'étang du Buhot, la ceinture herbacée d'un affluent du Bec ainsi qu'une cariçaie. Cette ZNIEFF se situe à cheval sur les communes de Bosrobert et du Bec Hellouin. Le site bénéficie d'un pâturage extensif qui permet de lutter contre l'enfrichement des terrains et ne compromet pas la diversité écologique ;
- ✓ Une deuxième ZNIEFF de type I intitulée « **Prairies et petit bois de la Cour Chantrain** » qui couvre une superficie de 17 hectares. Elle se situe dans la partie amont de la Vallée du bec et enferme des prairies humides, des mégaphorbiaies, des prairies de fauche et une saulaie rivulaire.
- ✓ Une ZNIEFF de type II intitulée « **La Vallée de la Risle de Brionne à Pont-Audemer – La Forêt de Montfort** » d'une superficie totale de près de 19000 ha. La zone appartenant à la commune de Bosrobert couvre la Vallée du Bec et ses coteaux boisés : ils oeuvrent pour la diversité biologique en constituant un refuge pour de nombreuses espèces animales et végétales. De plus, ils ont un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion des sols ;

Le périmètre de chacune de ces ZNIEFF est reporté sur le plan des contraintes annexé au dossier de Carte communale. Les fiches signalétiques sont pour leur part annexées au présent rapport de présentation.

Cet inventaire n'a pas de portée juridique directe mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration des projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel. La Carte communale fait partie de ces projets. La loi de 1976 sur la protection de la nature interdit aux aménagements projetés de « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier ». Le principe général est d'éviter autant que possible tout aménagement à l'intérieur d'une ZNIEFF de type I. Ceci peut conduire au classement en zone inconstructible. De légers aménagements tels que les sentiers peuvent néanmoins être tolérés.



ZNIEFF Type I

De superficie limitée, elles sont caractérisées par leur intérêt biologique remarquable. On relève la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.

Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement. Ces zones, créées à l'instigation du Ministère de l'Environnement en 1982 sont prises en compte dans les outils décisionnels (études d'impacts ou documents d'urbanisme) mais ne constituent pas des instruments réglementaires en soi. Il n'existe aucune disposition juridique les protégeant. Dans certains cas, l'obtention d'une autorisation administrative sera nécessaire.

La D.I.R.E.N n'émet aucune restriction particulière en matière de chasse, de pêche ou d'accès (promeneurs) sur ces sites. Néanmoins, les espèces protégées et leurs écologies doivent être prises en compte, ce qui implique une impossibilité de construire sur les secteurs classés en ZNIEFF de type I.

ZNIEFF Type II

Il s'agit de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Une ZNIEFF de type II peut abriter une ou plusieurs ZNIEFF de type I. Ces espaces doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique, notamment dans les programmes de développement afin de respecter une dynamique d'ensemble.

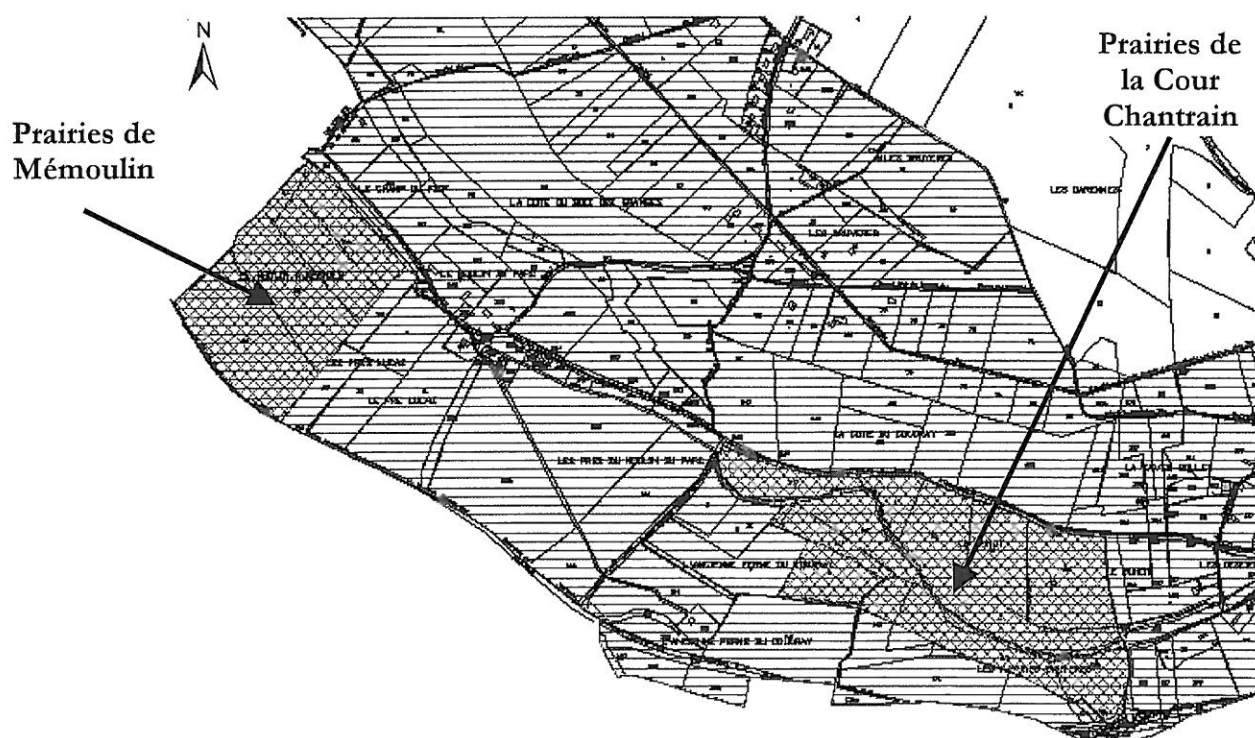


Figure 30: Périmètre des deux ZNIEFF de type I sur la commune de Bosrobert



⇒ *Le Site NATURA 2000*

Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels ou semi-naturels ayant une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent.

La constitution du réseau Natura 2000 a pour objectif de maintenir la diversité biologique des milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales, dans une logique de développement durable.

Ce réseau comprend :

- ✓ des zones de protection spéciale (conservation des espèces d'oiseaux menacées, vulnérables ou rares) découlant de la Directive Oiseaux de 1979;
- ✓ des zones spéciales de conservation découlant de la Directive Habitats de 1992: il s'agit de sites écologiques présentant:
 - soit des habitats naturels ou semi-naturels d'intérêt communautaire, de part leur rareté, ou de part le rôle écologique primordial qu'ils jouent ;
 - soit des espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire, là aussi pour leur rareté, leur valeur symbolique, le rôle essentiel qu'ils tiennent dans l'écosystème.

Les États membres de l'Union doivent sélectionner sur leur territoire les sites naturels qui doivent former le réseau, et fournir ensuite une liste nationale des sites soumis à la formation du réseau Natura 2000. La seconde phase de constitution de Natura 2000 consiste en la sélection définitive des sites d'importance communautaire (SIC), qui seront ensuite intégrés au réseau Natura 2000.

Le site Natura 2000 sur la commune de Bosrobert en est encore au stade du Site d'Importance Communautaire (ZSC). Il est proposé au titre de la Directive Habitats pour les habitats et espèces suivantes :

- ✓ habitats : milieux aquatiques ;
- ✓ espèces : batraciens (triton crêté), crustacés (écrevisse à pattes blanches), poissons (chabot, ...).

Le site comprend la Risle jusqu'à Beaumont le Roger, la Guiel et la Charentonne jusqu'à la limite Eure-Calvados. Les vallées de ces cours d'eau constituent des ensembles naturels relativement modifiés, mais présentant encore un bon intérêt écologique (d'ailleurs répertoriés à ce titre en ZNIEFF).



Figure 31: Triton crêté



Figure 32: Ecrevisse à pattes blanches



f) Analyse paysagère et architecturale

⇒ *Les sous unités paysagères*

Le territoire de la commune se caractérise par des paysages assez variés : on peut distinguer 4 sous unités paysagères :

- ✓ Le **plateau agricole** ouvert est caractérisé par son horizontalité et son ouverture, son homogénéité, voire par sa monotonie. De vastes étendues de labours, sans obstacle, s'offrent au regard sur une bonne part Nord du territoire. Le regard n'est capté que par quelques points d'appel, notamment les infrastructures routières et le château d'eau. Il faut remarquer néanmoins que les aménagements accompagnant l'A28 ainsi que son caractère encaissé permettent de l'intégrer relativement convenablement au paysage ;



Figure 34: Le plateau agricole ouvert au crépuscule et son point d'appel : le château d'eau

- ✓ Sur toute la frange Est de la commune s'étend de vastes espaces agrémentés par des **courbes amples et harmonieuses**, créant une nouvelle sous unité marquée par son **ouverture** et son caractère vallonné : les **vallons agricoles**. L'urbanisation s'y est très peu développée, ce qui a permis au paysage de conserver son caractère profondément rural et rustique. Il bénéficie en arrière plan d'une frange arborée complète qui accompagne un vallon sec situé sur la commune de Saint-Paul de Fourques ;



Figure 35: Passage de l'A28 dans le Bois des Ifs

- ✓ Le centre de la commune, où se concentre la majeure partie des espaces urbanisés, offre un paysage à l'ambiance assez intimiste, plus fermé, **en lisière des coteaux boisés** de la Vallée du Bec. Les haies ont été bien préservées ou reconstituées le long des rues mais la pression de l'urbanisation a tendance à modifier fortement ce paysage ;



Note de présentation

Commune de Bosrobert

- ✓ Les **coteaux boisés**, au relief accidenté, forment une couronne au Sud et à l'Est du territoire communal ;
- ✓ La **Vallée du Bec**, enfin, se caractérise par un fon de vallée plutôt large et plat largement occupé par les prairies et un maillage bocager assez dense. L'urbanisation est réduite à la portion congrue. Cependant, cultures et peupleraies ont tendance à investir les parcelles et à fermer le paysage, en particulier au Nord, en limite avec la commune du Bec Hellouin. Le paysage de la vallée a surtout été bouleversé par le viaduc de l'A28 ...

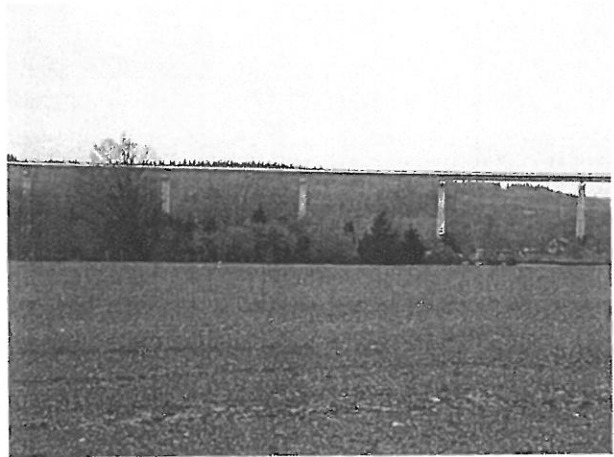


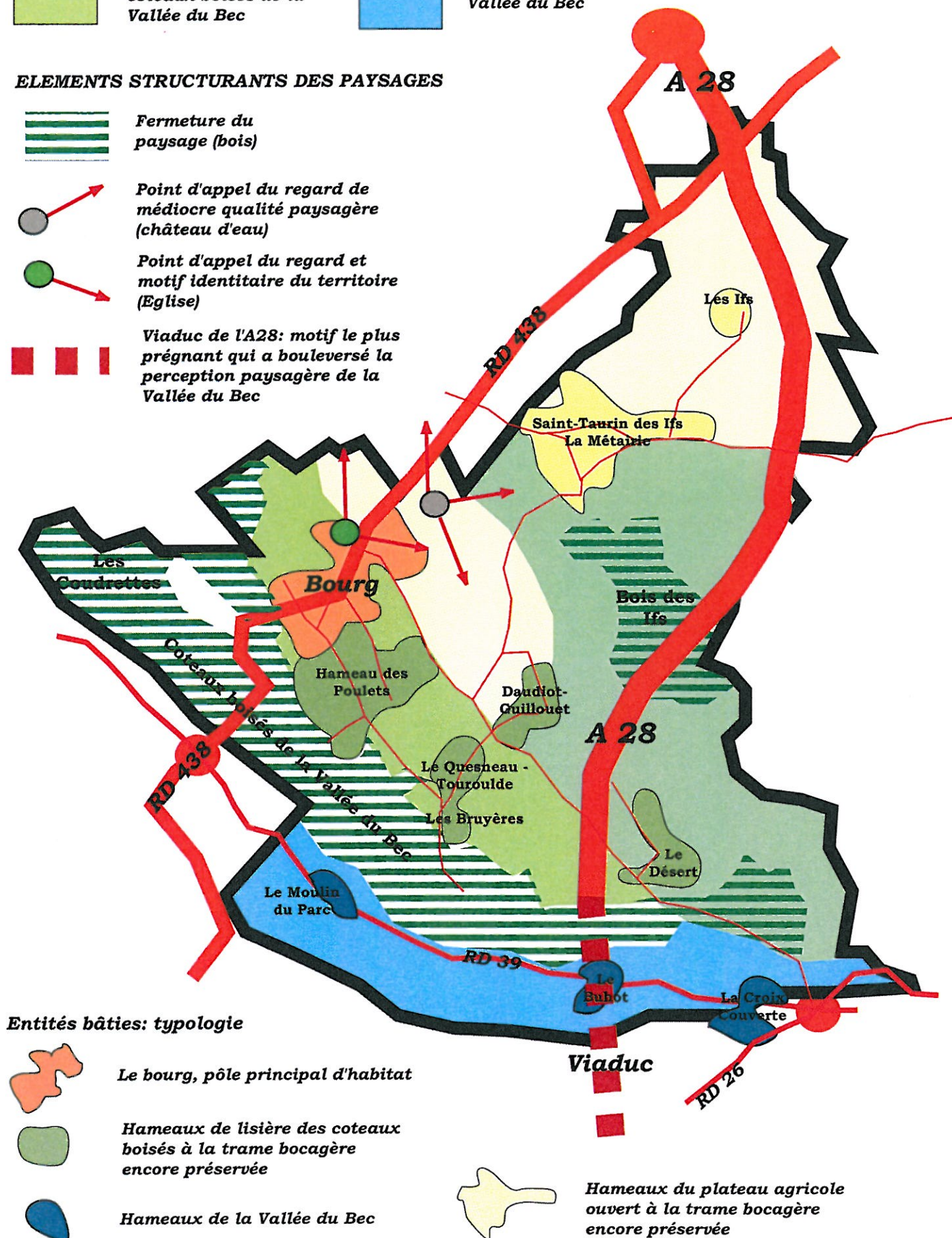
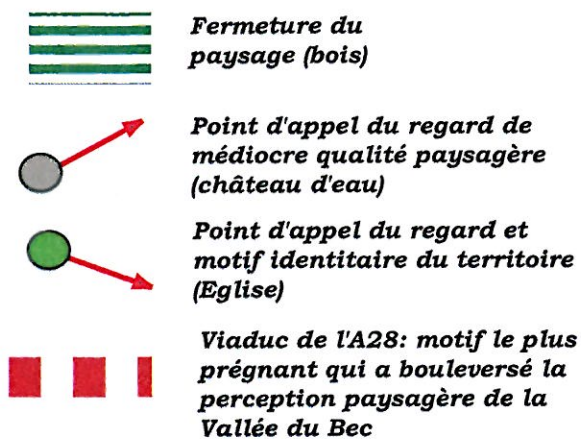
Figure 36: Le Viaduc de l'A28 a bouleversé le paysage de la Vallée du Bec

Bosrobert : Analyse paysagère

SOUS UNITES PAYSAGERES



ELEMENTS STRUCTURANTS DES PAYSAGES





⇒ *Les caractéristiques du bâti*

Le bâti ancien se décline sous forme de fermettes de plain pied surmontées de combles aménagés ou non. Elles sont le plus souvent à pans de bois sur un soubassement en briques ou en silex ; toutefois, certaines présentent des façades enduites ou en silex avec un chaînage en briques ou totalement en briques.

Les toitures à deux pans sont en ardoises ; quelques unes sont encore en chaume (rares). La tuile mécanique a de manière générale supplanté l'ardoise. La tuile plate est également présente sur quelques anciens manoirs de grande valeur (hameau des Ifs)



Figure 37 : Ancienne fermette au hameau des Poulets (R+1+C) à pans de bois et toiture à 4 pans en ardoises

bois, torchis, bardages bois, soubassements de briques sont en plus ou moins bon état d'entretien mais constituent un patrimoine bâti de grande valeur et un fort potentiel de réhabilitation...

Une végétation assez dense accompagne le bâti, en particulier dans les hameaux situés en lisière des coteaux boisés de la Vallée du Bec. Les haies bocagères ont malheureusement parfois tendance à disparaître au profit de clôtures artificielles ou de plantations de conifères (thuyas, chamaecyparis) et autres lauriers.



Figure 39 : Habitation en bois au hameau des Bruyères

Le bâti ancien comporte aussi dans le bourg quelques rares maisons en briques à R+1+Combles couvertes en ardoises (la mairie, en particulier). Ces maisons dites « de maître » sont particulièrement rares sur le territoire communal (une autre existe aussi au hameau de Daudiot Guillouet). Elles sont constituées de briques. D'autres maisons de typologie normande à R+1+C présentent des façades comportant différents matériaux (colombages, torchis, briques), notamment dans le quartier de l'Eglise.

Enfin, il existe quelques anciens corps de ferme (en activité ou non) dont les bâtiments annexes à pans de

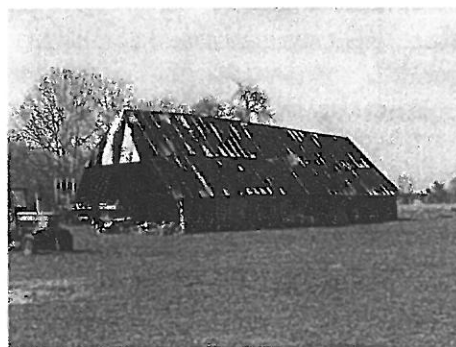


Figure 38 : Bâtiment agricole en colombages d'un ancien corps de ferme à réhabiliter (Les Larris)

Le bâti contemporain est composé de pavillons à quatre pans (années 60) ou à deux pans (plus récents). Les façades présentent en général des enduits de tons pierre, sable, ocre, parfois très clairs, ce qui rompt avec les modèles traditionnels... Les couvertures sont en tuiles mécaniques ou tuiles plates brunes, rarement en ardoises... Il existe également quelques constructions d'architecture plus innovantes, dont des constructions en bois dans les hameaux ...

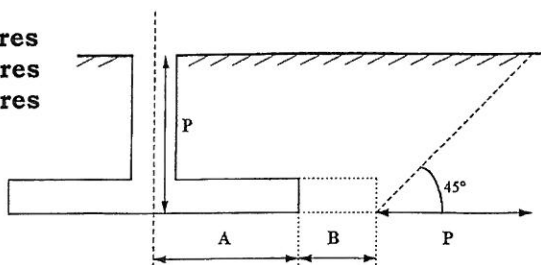


g) Risques naturels et nuisances

⇒ *Les cavités souterraines*

Le département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses bétouilles ou marnières dans son sous-sol.

P= 45 mètres
A= 25 mètres
B= 10 mètres



P = profondeur de puits maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.

A = longueur de galerie maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.

B = incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan.

Zone de décompression : effondrement sous forme de cône avec un angle de 45°.

Figure 40 : Méthode de calcul des périmètres de sécurité autour des marnières

à quelques mètres de la surface par des poutres, des planches, des grosses pierres. Parfois un arbre peut être planté sur l'orifice bouché. Le risque provient aujourd'hui des cavités mal comblées ou inconnues. Le sol peut s'effondrer à tout moment et détruire tout ce qui est construit dessus.

La loi du 27 février 2002 relative à la **démocratie de proximité** prévoit que les communes élaborent autant que de besoin les cartes définissant les sites concernés par les cavités souterraines ou les marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

La prise en compte de ce risque « cavités souterraines » dans les documents d'urbanisme représente un **enjeu fort**, compte tenu de son importance. Néanmoins, cette prise en compte est particulièrement délicate.

Une étude réalisée par les services de la DDE en 2006 a permis de mettre à jour et compléter l'inventaire de 1995. En fonction de la nature des indices de cavités souterraines, la solution proposée est la suivante :

- ✓ **Marnière dont la présence est certaine** : un espace de sécurité est mis en place ; il correspond à un cercle dont le rayon dépend de la plus grande profondeur et de la plus grande galerie observées dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression. Pour la commune, le rayon correspond à la formule suivante : $R = A + B + P = 80 \text{ mètres}$. Néanmoins, on ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée. D'autres indices de marnières avérées n'ont pas de localisation précise. Le périmètre de protection correspond à l'aire de localisation de la marnière. Tous ces indices sont reportés sur le plan des contraintes (pièce n°5) et sur le plan des



zones constructibles (pièce n°3) par une trame particulière : un cercle hachuré de points dont le centre est supposé correspondre à l'œil de la marnière.

A l'intérieur de ces périmètres de sécurité, seule l'évolution du bâti existant est autorisée (extension mesurée, annexes). Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation, d'activités, d'équipements ainsi que pour toute réhabilitation d'un bâtiment existant, le projet sera refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme. Plusieurs indices recensés dans la précédente carte communale ont été précisés ou levés par des études adéquates (en particulier au niveau du lieu-dit de Maison rouge).

- ✓ **Présomption de cavités souterraines** : dans ce cas, seule l'information est intégrée au plan des contraintes et au plan de recensement des indices de cavités souterraines (*respectivement les pièces n°5 et 6-1*). Le pétitionnaire sera bien sûr invité à s'assurer de la stabilité du terrain.
- ✓ **Les bétaires**, qui correspondent à des points bas d'un bassin versant d'accumulation et d'infiltration des eaux de ruissellement, ont également été identifiées sur le plan des contraintes (*pièce n°5*). Elles bénéficient d'un périmètre de sécurité, au même titre que les marnières mais le rayon est limité à 35 mètres. Le but est d'éviter une pollution de la nappe par des constructions établies trop près de la bétairie.

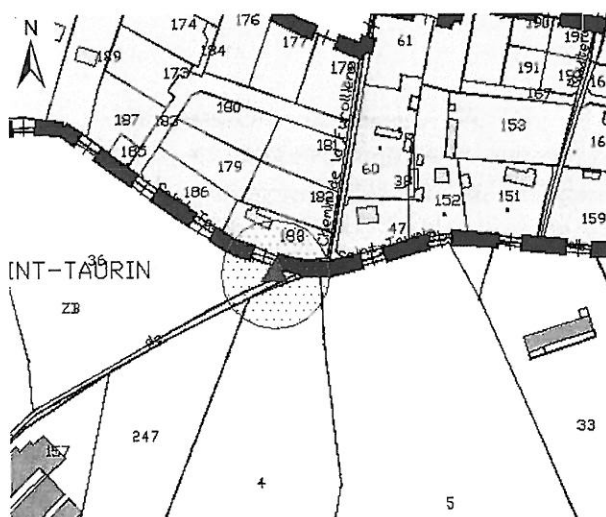


Figure 41 : Indice de bétairie identifié au hameau de Saint-Taurin

⇒ Les ruissellements

Des études hydrauliques à l'échelle des sous bassins versants de la Risle et du bassin versant du Bec ont été réalisées par deux bureaux d'études, respectivement Safege et Ingetec en 2002 et 2004. La première a été pilotée par la Communauté de communes rurales du canton de Brionne, la seconde par la Communauté de communes du plateau du Neubourg. Elles ont permis de délimiter les sous bassins versants sur la commune de Bosrobert, de localiser les lignes de ruissellements, ainsi que les secteurs inondables.

Ces données ont été incorporées au dossier de Carte communale : sur le plan des contraintes, figurent les chemins hydrauliques principaux, les zones de résurgence de nappe, les zones inondables et les emplacements des futurs ouvrages hydrauliques destinés à corriger les dysfonctionnements rencontrés.



⇒ Les risques technologiques

On désigne par « risque technologique », tout risque d'origine anthropique regroupant les risques industriels, nucléaires, biologiques, ... Le **transport** par les poids lourds de **matières** pouvant être **dangereuses** en fait partie. La commune est concernée par les risques technologiques dans la mesure où elle est traversée par la RD 438 et l'A28. En effet, le danger d'un déversement de produits dangereux à l'occasion d'un accident ne peut être exclu (*voir fiche de risque annexée au rapport de présentation*).

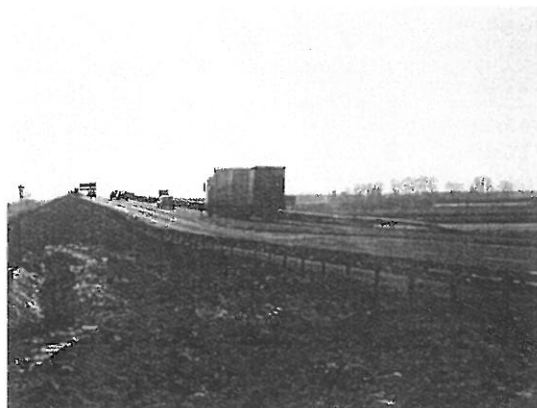


Figure 42 : Le risque technologique sur la RD 438

Il faut également mentionner les risques liés aux canalisations de transport des matières dangereuses : une canalisation de transport de gaz traverse la commune de part en part et longe notamment l'extrémité Sud du hameau des Poulets au niveau du lieudit des Larris (*voir fiche de risque annexée au rapport de présentation*).

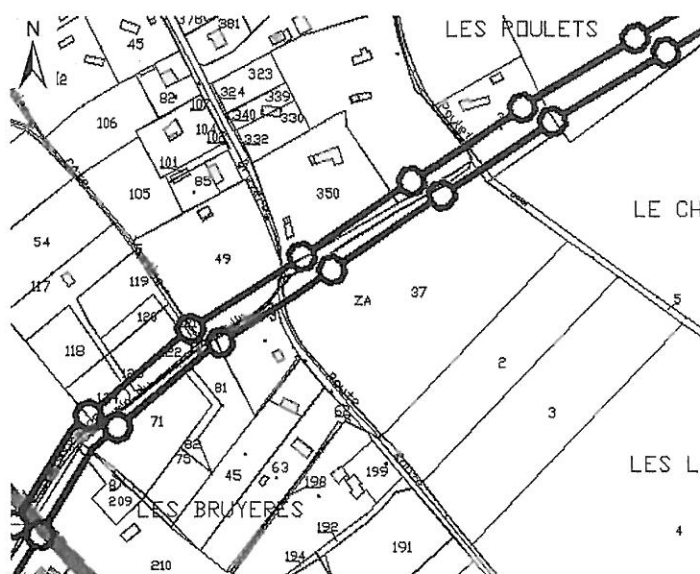


Figure 43 : Tracé des canalisations de transport de gaz au Sud du hameau des Poulets

⇒ La sécurité routière

En ce qui concerne la **sécurité routière**, la commune a simplement identifié un carrefour dangereux entre la RD 438, la Route de la mairie et la Route du Buhot. Toutefois, la limitation de la vitesse à 50 km/h aidée en cela par un radar installé en 2006 a permis de le sécuriser.

⇒ Le risque « sécheresse »

Il arrive que certains sols superficiels varient de volume en fonction des conditions météorologiques en se gonflant en période d'humidité et en se tassant en période de sécheresse. Ces mouvements peuvent causer des dégâts importants sur les bâtiments (fissures, distorsions des portes et fenêtres, décollement entre bâtiments accolés, ...). Le sol de Bosrobert est riche en argiles, en particulier sur le plateau. Entre 1989 et 2007, 30 communes de l'Eure, dont fait partie Bosrobert, ont bénéficié d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle lié au retrait – gonflement des argiles (*voir fiche risque en annexe*).



⇒ *Les nuisances sonores*

La RD 438 a fait l'objet d'un arrêté de classement au titre de la protection contre les nuisances sonores par le Préfet de l'Eure le 8 avril 2003. Elle est classée en catégorie 3 : un **couloir de nuisances sonores de 100 mètres** a été défini de part et d'autre du bord de la chaussée du fait de la circulation intense sur cet axe. Au sein de ce couloir de nuisances sonores, **l'isolation phonique** des constructions est obligatoire, conformément au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995. Cependant, les bruits peuvent porter plus loin, lorsqu'ils sont véhiculés par le vent...

Il en est de même de l'A28. Si, d'ordinaire le périmètre est de 300 mètres de part et d'autre de la chaussée (voie de catégorie 1), il a été abaissé à cent mètres du fait des aménagements conséquents réalisés pour réduire la propagation du bruit (talus, encaissement de la voie).

h) Servitudes

En application des articles R124-4 et R121-1 du Code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique sont portées à la connaissance de la commune en vue d'être prises en compte dans la Carte communale.

Les servitudes d'utilité publique concernant le territoire communal et les conséquences qu'elles induisent sur le projet de Carte communale sont les suivantes :

- ✓ La **servitude AC2** : servitude de protection des sites et des monuments naturels inscrits : il s'agit du **site inscrit de la Vallée du Bec**. A noter qu'un projet de classement est en cours.
- ✓ La **servitude AS1** : il s'agit d'une servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales :
 - Périmètre de protection du captage de la source du Buhot.
- ✓ La **servitude I3**, relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz :
 - canalisation 100 mm d'Orival à Brionne et Bernay ;
 - canalisation 150 mm de Saint-Pierre du Bosguérard à Brionne.

Afin de faciliter l'accès pour le gestionnaire, des distances d'éloignement des constructions sont imposées. Les prescriptions à respecter en la matière sont jointes en annexe au présent rapport de présentation.

- ✓ La **servitude PT3** concernant les communications téléphoniques et télégraphiques. Le libre accès pour l'entretien des lignes doit être assuré : il s'agit de la ligne n°1115 Rouen-Bernay.
- ✓ La **servitude T7** : servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement portant sur des installations particulières. Elle s'applique sur l'ensemble du territoire communal.



BILAN de l'Etat initial de l'environnement de Bosrobert:

- 1) un patrimoine naturel riche associant haies bocagères, alignements de têtards, vergers de fruitiers hautes tiges et plusieurs arbres signaux remarquables ;*
- 2) des mesures de protection pour conserver l'équilibre écologique des espaces remarquables : ZNIEFF et NATURA 2000 ;*
- 3) des paysages vallonnés et contrastés desquels se distingue la lisière des coteaux de la Vallée du Bec et la Vallée elle même ;*
- 4) un bâti patrimonial assez riche et diversifié ;*
- 5) des risques et nuisances concentrés autour des cavités souterraines et des ruissellements.*



4. Les DISPOSITIONS de la CARTE COMMUNALE

a) Présentation du projet de zone d'activités et modalités de mise en œuvre

⇒ *Contexte, objectifs et demande potentielle:*

Une **étude de faisabilité et d'opportunité** a été réalisée en **2003** sous l'égide du Conseil Général, de la Chambre de Commerce et d'Industrie et des 5 collectivités locales suivantes : ville de Brionne, Communauté de communes rurales du canton de Brionne, de Bourgtheroulde-Infreville, de Val de Risle (Montfort-sur-Risle) et d'Amfreville-la-Campagne. Elle a dégagé les enjeux économiques spécifiques du territoire, évalué le potentiel d'attractivité et caractérisé la demande endogène et exogène potentielle. Aujourd'hui, le pôle d'activités est porté par ce groupement de collectivités ayant initié le projet. Seule la communauté de communes de Bourgtheroulde s'est retirée. La communauté des communes rurales du canton de Brionne assure, par convention avec les autres collectivités, le portage du projet.

Les entreprises cherchent à diminuer les coûts, à se différencier de la concurrence et à anticiper la demande, en particulier en période de crise économique. Dans ce contexte, l'environnement des entreprises devient déterminant pour leur compétitivité. En cela, la zone cumule trois atouts essentiels :

- ✓ la **proximité du marché** (agglomération rouennaise et agglomération francilienne) accrue grâce au réseau routier ;
- ✓ une **forte densité de partenaires** pour nouer les processus d'affaires (port 2000 au Havre, agglomération rouennaise et francilienne) ;
- ✓ la **disponibilité de main d'œuvre** nombreuse et diversifiée : la forte croissance démographique locale laisse augurer une offre intéressante en la matière.

L'objectif et l'intérêt de la zone d'activités sont doubles :

- ✓ **développer de l'emploi** pour faciliter le maintien des populations jeunes dans les communes ;
- ✓ **trouver des ressources** nécessaires au développement des services sociaux et culturels dont la demande croît en même temps que la population.

L'étude a également mis en évidence les cibles privilégiées susceptibles d'être intéressées par le parc d'activités :

- ✓ des activités du tertiaire, dominées par l'**hôtellerie** et la **restauration** (une auberge existe déjà à proximité immédiate du site) ;
- ✓ de la **petite logistique – transport** ; à cet effet, deux entrepreneurs se sont déjà manifestés. Rappelons en particulier que l'un d'entre eux a été exproprié en 2004 suite au passage de l'A28 qui a modifié le tracé de l'ex RN 138 (construction d'un pont) ;



- ✓ des **sous traitants et auxiliaires de production**, prestataires ou fournisseurs des industries régionales ou franciliennes (PME et PMI) ; la filière automobile est une cible potentielle ;
- ✓ l'industrie **agroalimentaire** ;
- ✓ des **entreprises de fond de vallée** sujettes aux inondations pour une délocalisation sur des terrains beaucoup plus attractifs et sans contraintes naturelles particulières.

Un positionnement sur du commerce de détail ou les grandes surfaces a été écarté afin de ne pas concurrencer les commerces de centres bourgs et les appauvrir à court ou moyen terme, ce qui pourrait altérer leur dynamisme souvent précaire (Brionne, Gros Theil, Pont-Authou, Montfort-sur-Risle, la Rivière Thibouville, ...). En ce qui concerne les petits commerces de proximité, ils nécessiteraient un soutien sous forme de subventions pour être pérennisés, en raison du problème d'adéquation entre les plages d'ouverture et le rythme de vie des habitants (ils partent le matin avant 8h au travail et rentrent tard le soir ...).

Le parc doit également se positionner à travers sa **politique d'aménagement** (*lire ci-après*), pour soigner son image dans le but d'asseoir sa spécificité et, par là même, garantir son attractivité.

Par ailleurs, sur l'ensemble du territoire du Pays, seuls deux pôles majeurs - dont un existant - sont identifiés comme prioritaires par le SCOT (*relire à cet effet la première partie relative aux documents supra communaux*). Sur l'axe de l'A28, il faut se rendre jusqu'à Alençon au Sud pour rencontrer un parc d'activités analogue à ceux du Pays (spécialisé dans la plasturgie, l'imprimerie, l'agroalimentaire, ...). Au Nord, c'est à **Bourg-Achard** que se situe le parc d'activités le plus important (ZA du Roumois Nord). Localisé au niveau du nœud autoroutier entre l'A13 et l'A28, il a développé une vocation majoritairement logistique avec un créneau sur les auxiliaires de production visé également par le pôle de Maison rouge. Toutefois, la zone est aujourd'hui occupée ou vendue à près de **95%**. Une enseigne de bricolage devrait investir dans les prochains mois les terrains aujourd'hui laissés en friche.

A noter en outre que le pôle de Maison rouge constitue le **seul projet de parc d'activités de la communauté de communes**. Les cantons de Bourgheroulde – Infreville et de Montfort-sur-Risle ne disposent d'aucune offre. Celle de la ville de Brionne est très faible du fait des fortes contraintes du site (risques d'inondations).

Enfin, il faut souligner que le projet répond à un **choix politique fort des élus locaux** : ils veulent enrayer le déficit d'emplois sur le territoire de la communauté de communes et la fuite de la main d'œuvre qui en résulte. L'objectif est de **remédier à la dynamique de désertification** liée à la crise des industries de fond de vallée à Brionne, Serquigny, Bernay depuis le début des années 90. Le territoire apparaît aujourd'hui **économiquement sinistré** et seule une intervention de l'ensemble des acteurs locaux permettra de renverser la donne. En cela le SCOT a fixé des **objectifs de création d'emplois** de l'ordre de 156 par an sur 20 ans. La communauté de communes estime qu'une trentaine d'emplois pourraient être créés grâce à la petite logistique et 150 à 200 emplois grâce à l'hôtellerie.



⇒ *Dimensionnement et périmètre ; phasage du développement de l'activité*

L'analyse de la demande en terrains pour de l'activité a conclu à un besoin tendanciel de l'ordre de **30-35 ha sur 20 ans** dans un périmètre de 20 kms autour de l'échangeur de Maison rouge. Il ressort de l'analyse que les besoins endogènes sont couverts en grande partie par l'offre locale existante ou prévue. Les besoins résiduels sont de l'ordre de 5 à 10 ha. La demande exogène, pour sa part, peut être évaluée à 15 à 20 ha sur 20 ans. C'est la taille que l'on constate pour des parcs d'activités analogues développés en milieu rural le long de l'A29 (Pays de Bray).

Il existe un lien direct entre la taille nominale d'un parc d'activités et son attractivité : trop petit, le parc d'activités ne permet pas de répondre à un besoin de moyennes ou grandes parcelles. De plus, sans un certain nombre d'entreprises, les effets de masse sont insuffisants pour créer des services, source de pérennité des implantations.

Le périmètre a été défini en fonction des **atouts** et des **contraintes** du territoire et des **opportunités foncières**. Les thématiques suivantes ont été prises en compte :

- ✓ Vitrine sur l'A28 et l'ex RN 138 ;
- ✓ La desserte sécurisée par le giratoire existant ;
- ✓ Le relief (platitude des terres) ;
- ✓ L'éloignement des zones habitées (l'ensemble habité le plus proche est constitué de la Ferme des Ifs et de quelques constructions traditionnelles) ;
- ✓ Les risques et les nuisances : des études ont été menées pour **lever les risques de cavités souterraines** identifiés ; il n'existe aucun risque notable en terme de ruissellement ;
- ✓ L'impact sur le paysage ;
- ✓ L'impact sur l'activité agricole.



Le projet divise le parc en trois pôles :

- ✓ Un **pôle logistique (1)** situé à cheval sur les communes de Bosrobert et de Saint-Eloi de Fourques. Sur ce pôle, la communauté de communes ne possède pas la maîtrise foncière (parcelles appartenant à la SAFER, à l'Etat ou à des particuliers). Il se situe au Nord Est de l'A28, là où le transporteur a été exproprié. Il se situe au Nord Est de l'A28, là où le transporteur a été exproprié. Il occupe une superficie totale de **5,7 ha** environ et bénéficie d'une vitrine idéale à la fois sur l'A28 et sur l'ex RN 138. Deux transporteurs se sont portés candidats pour investir ce secteur. La SAFER leur a attribué les terrains qui lui appartiennent (soit 4,8 ha). Les travaux devraient débuter dès septembre 2009. 4 ha sont situés sur la commune de Bosrobert. Les terrains sont en friche et ont perdu toute vocation agricole.



Figure 1: Terrains en friche derrière le hangar désaffecté

- ✓ Un **pôle hôtelier (2)**, à cheval sur les communes de Bosrobert, Malleville sur le Bec et Saint-Eloi de Fourques. Il pourrait s'agir d'hôtels première classe reliés à l'aire de l'échangeur d'Alis par une passerelle piétonne. Sur les **4 ha** envisagés, seule **la moitié** est située sur la commune de Bosrobert. La quasi-totalité appartient déjà à la communauté de communes. Là encore, la vitrine sur l'A28 et l'ex RN 138 est optimale. Il s'agit de labours de faible superficie enclavés entre les axes de communication. La première tranche située sur Bosrobert devrait être réalisée fin 2009 début 2010 (2 ha). La deuxième tranche constituée par les labours que la communauté de communes ne possède pas est prévue à moyen ou long terme.



Figure 2: Labours enclavés entre les axes de communication inclus dans le pôle hôtelier

- ✓ Un **pôle pluriactivités (3)** qui s'étend sur des terres agricoles situées entre la Ferme des Ifs et l'ex RN 138. Il couvre une superficie de **24 ha environ**. Les terrains appartiennent pour les $\frac{3}{4}$ à Monsieur Garnier Auguste (labours) et, pour le reste, essentiellement à Monsieur Aveline Jean (pâtures en bord d'autoroute). Le premier est un agriculteur qui va bientôt prendre sa retraite. Les négociations avec la communauté de communes pour acquérir ses



Figure 3: Accès au pôle pluri activités sur le giratoire de l'ex RN 138



terres sont déjà bien avancées, par l'entremise de la SAFER. Ce secteur concerne Bosrobert pour **un peu plus de 20 ha**, le reste étant situé sur Malleville-sur-le-Bec. A noter que ce pôle, comme le précédent, se structure en **deux tranches** : la première, sur **11,5 ha** est prévue à court terme (horizon 2010) ; la deuxième à moyen voire long terme, la communauté de communes ne détenant pas la maîtrise foncière. La première tranche bénéficie d'un **accès direct et sécurisé** sur l'ex RN 138 au niveau du **giratoire** existant. La deuxième tranche y sera également raccordée via les infrastructures conçues pour la première tranche. Des commerces, des petits industries, de l'artisanat, de l'agroalimentaire pourraient y voir le jour. Quelques groupes hôteliers de catégorie intermédiaire ont également manifesté leur intérêt pour ce secteur.

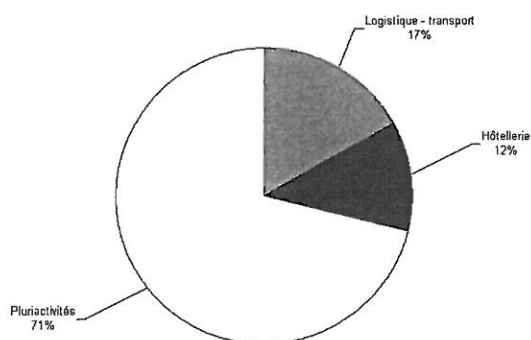
Ainsi, pour résumer, sur les **35,5 ha** mobilisables à long terme, seuls **7,5 ha (transport) + 2 ha (hôtellerie) + 11,5 ha (pluriactivités)** seront développés dans l'immédiat (soit **21 ha**).

Pôle	Superficie mobilisée à court terme	Superficie mobilisée à long terme	Superficie totale	
Logistique - transport	5,7	0	5,7	
Hôtellerie	2	2	4	
Pluriactivités	11,5	12,5	24	
Total	19,2	14,5	33,7	

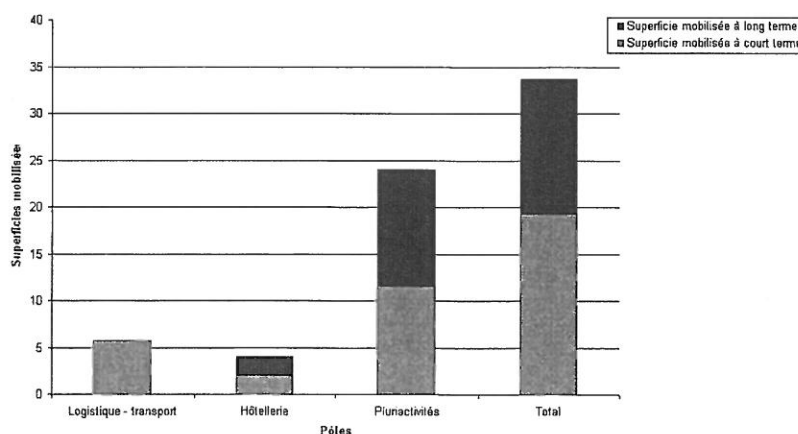
Pôle	Bosrobert	Saint-Eloi de Fourques	Malleville-sur-le-Bec	Bonneville-Aptot	Total
Logistique - transport	4	1,7	0	0	5,7
Hôtellerie	2,1	0,1	1,8	0,01	4
Pluriactivités	20,1	0	3,9	0	24
Total	26,2	1,8	5,7	0,01	33,7

Figure 4: Tableau bilan de la répartition des surfaces mobilisées pour la zone d'activités

Part des différents pôles dans le parc d'activités de Maison rouge

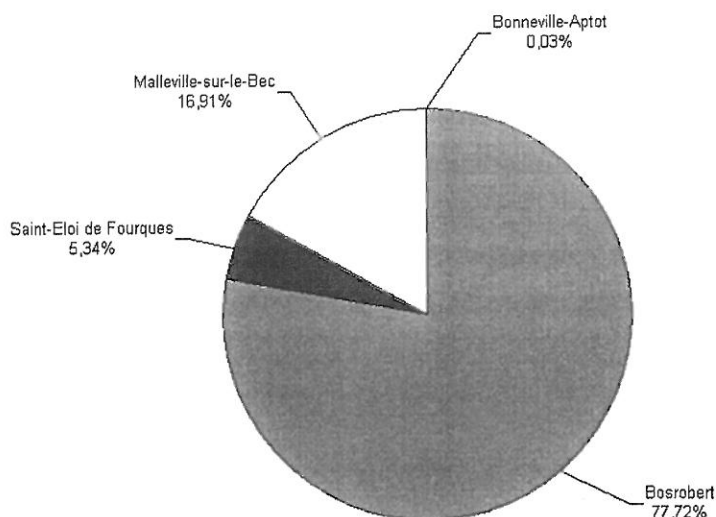


Gestion du parc d'activités de Maison rouge dans le temps

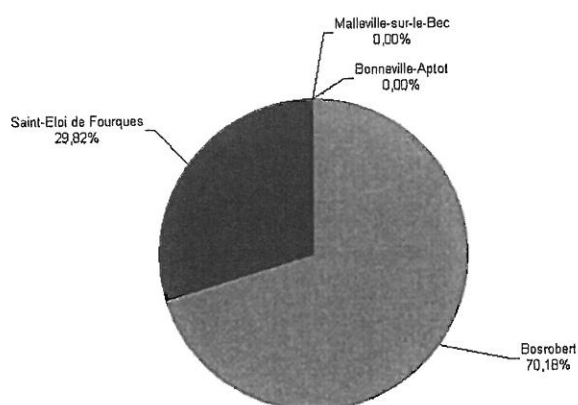




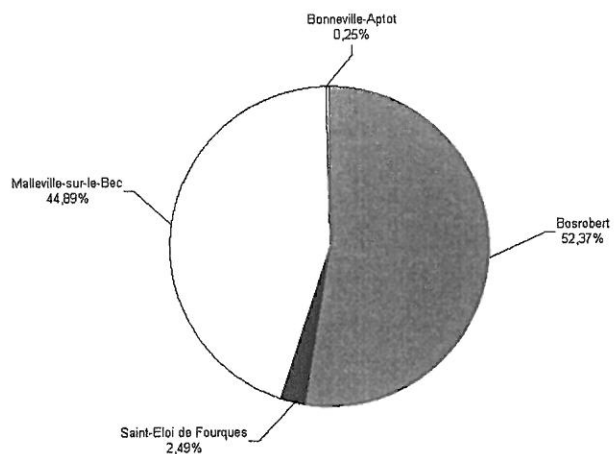
Répartition du parc d'activités entre les différentes communes



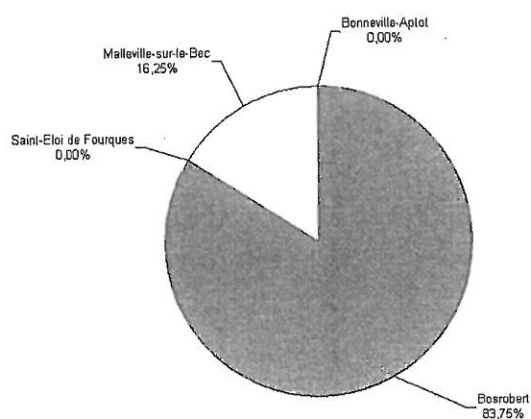
Part des différentes communes dans le pôle "logistique - transport"



Part des différents communes dans le pôle "hôtellerie"



Part des différentes communes dans le pôle "pluriactivités"

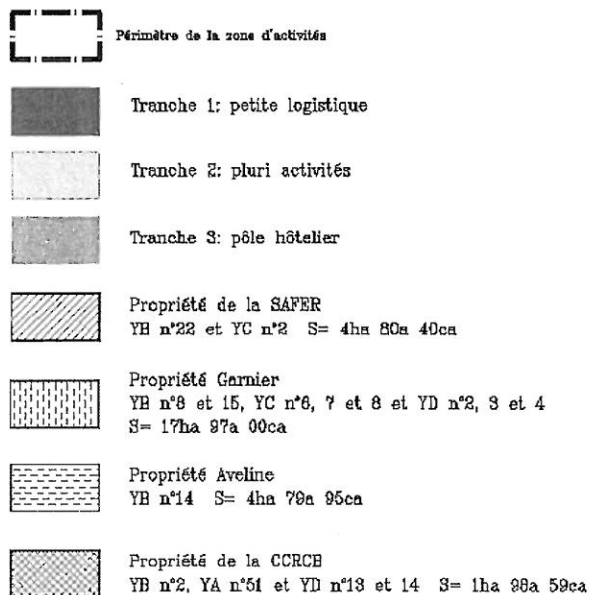




L'objectif de la communauté de communes est d'assurer une **synergie entre les 3 secteurs** : les entreprises installées dans le pôle pluriactivités profiteront de la restauration et de l'hôtellerie du pôle 2 ainsi que des transporteurs du pôle 1. Ainsi, la zone ne trouvera toute sa fonctionnalité que dans le **développement synchrone** des trois pôles.



Figure 5: Cartographie du pôle d'activités de Maison rouge (court et long terme)





Au niveau de la Carte communale, ce projet se traduit par la création d'une zone constructible particulière, réservée aux activités économiques, en application de l'alinéa 2 de l'article R124-3 du Code de l'urbanisme. Elle couvre en totalité 26 ha.

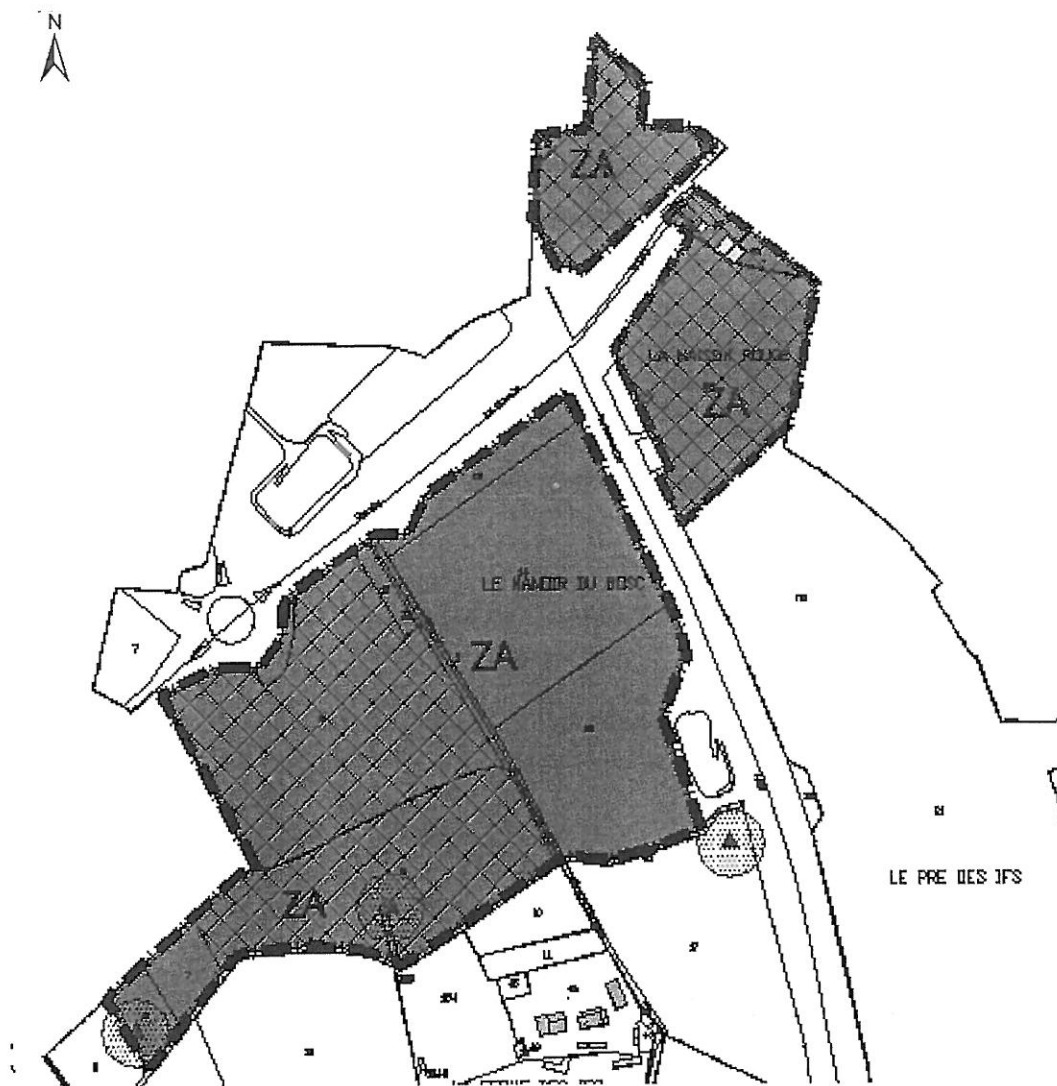


Figure 6: Zone constructible à vocation d'activités (court et long terme) à la Carte communale de Bosrobert (en quadrillage rouge la tranche envisagée à l'horizon 2010)



⇒ Mise en œuvre du projet : la Zone d'Aménagement Concerté

Le projet sera mis en œuvre par le biais d'une **Zone d'Aménagement Concerté** qui permettra de maîtriser la qualité architecturale, urbanistique et paysagère de la zone. Mises en œuvre à partir de 1970, les Zones d'Aménagement Concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique décide d'intervenir pour **réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains**, notamment de ceux que cette collectivité a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (*Article L 311-6 du Code de l'urbanisme*). La ZAC¹ permet de mettre à la charge de l'aménageur de la zone le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs entrepreneurs. La ZAC, en organisant les rapports entre les différents partenaires de l'aménagement, offre un **cadre réglementaire** intéressant pour les collectivités désireuses d'introduire les préoccupations énergétiques et de développement durable. En effet, la communauté de communes définira en amont et de façon stricte ses préconisations dans le **cahier des charges** de consultation de l'aménageur et dans le règlement d'urbanisme (*Article L 311-6 du Code de l'urbanisme*). Le cahier des charges annexé au contrat de vente des terrains encadre les droits et devoirs de chacun des entrepreneurs. Il peut préciser :

- ✓ le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Il définit donc les droits à construire attachés à chaque parcelle ;
- ✓ les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de réalisation de la zone.

En résumé, la ZAC permet ainsi de :

- ✓ réfléchir sur les équipements nécessaires dans la zone ou induits par elle et faciliter leur financement ;
- ✓ assurer une bonne information du public à tous les stades de la décision (enquête publique et concertation tout au long de la procédure) ;
- ✓ constituer le cadre général d'une opération de grande envergure à réaliser par tranche et permettant d'accueillir diverses opérations ponctuelles d'initiatives multiples ;
- ✓ mettre en place un cahier des charges encadrant le développement de la zone.

C'est donc une **réflexion globale sur l'ensemble du parc d'activités** qui sera menée afin d'obtenir une **cohérence dans l'aménagement**. L'objectif est d'éviter toute extension aléatoire, au coup par coup, créant des dépenses supplémentaires et des problèmes d'intégration au site existant. Aujourd'hui, la communauté de communes détient déjà potentiellement près de **40% de la superficie totale du parc**.

La CCRCB souhaite préparer les opérations d'aménagement à court et moyen termes à un prix compatible avec les contraintes économiques du projet. Elle compte maîtriser l'évolution des prix en évitant que se constituent des secteurs de **spéculation foncière**.

La politique foncière ne se réduit pas à « l'action foncière », c'est-à-dire aux opérations d'achat et de vente des terrains. Elle doit inclure toutes les interventions qui contribuent à infléchir la valeur et l'usage des espaces, ou, du moins, s'articuler avec elles. C'est en particulier le

¹ Sur la ZA des Granges à Bernay, c'est également une ZAC qui a été mise en place.



cas de l'**urbanisme réglementaire** qui a un rôle central dans la formation de la valeur des espaces, sachant que son impact n'est pas instantané mais a besoin de constance et de durée (Carte communale et ZAC).

Les exploitants agricoles ne sont généralement pas des « spéculateurs » par nature. Ils le deviennent lorsqu'ils constatent que les collectivités publiques changent d'avis, rendent constructibles, au cas par cas, des terrains voisins qui ne l'étaient pas auparavant, procurent ainsi à certains acteurs de fortes plus-values.

Il est donc utile d'**afficher le zonage** des espaces naturels et agricoles auxquels l'urbanisation nouvelle ne devra toucher en aucun cas dans la quarantaine d'années à venir et, par conséquent, **délimiter dès à présent l'entièreté de la zone d'activités**.

Une collectivité locale qui dispose d'un portefeuille foncier est seule capable, aussi bien de programmer à moindre coût ses travaux d'aménagement, que de saisir des opportunités d'investissements qui se présenteraient. C'est bien cela que recherche la communauté de communes rurales du canton de Brionne : **remplir toutes les conditions pour accueillir les entrepreneurs dès qu'ils se présenteront**.

La communauté de communes sera aidée dans sa politique foncière par l'Etablissement Public Foncier de Normandie. Sur le plan financier, cet organisme a l'avantage de mutualiser entre les communes le coût de l'action foncière et de dégager rapidement une importante somme de manœuvre. Il met également à disposition un véritable savoir-faire. La négociation, l'acquisition et la gestion d'un portefeuille foncier nécessitent des professionnels que la collectivité ne possède pas systématiquement en interne.

La **viabilisation** des terrains s'effectuera **au fur et à mesure de l'installation des entrepreneurs**. Ceci évitera de réaliser un aménagement complet avant même de s'assurer de l'implantation des activités, créant par là même des friches et des infrastructures qui s'abîment pendant parfois de nombreuses années. Par conséquent, la **vocation agricole des terrains, notamment sur le pôle pluriactivités sera maintenue jusqu'à l'acquisition par des entrepreneurs**.

⇒ *Parc d'activités et gestion durable ?*

Pour répondre aux objectifs du Grenelle de l'environnement qui correspondent également à une demande réelle des entreprises et des acteurs du territoire (habitants, élus, ...), il est important de réfléchir avec soin la conception, l'aménagement et la gestion des parcs d'activités.

Ils doivent intégrer les trois composantes suivantes :

- ✓ économique : assurer le succès commercial du parc et favoriser le développement économique des entreprises implantées ;
- ✓ environnement : prévenir les impacts sur l'environnement des aménagements du parc et aider les entreprises à en faire de même ;
- ✓ social : faciliter l'accès à l'emploi pour tous, améliorer les conditions de travail des employés et favoriser les retombées positives sur le territoire.

La communauté de communes a donc engagé une démarche de **gestion durable** afin de s'assurer de la prise en compte de ces trois composantes. Cette politique sera élaborée en concertation avec les différents acteurs impliqués dans la vie du parc : collectivités, entreprises,



voisins, Chambres consulaires, Conseil Régional, Conseil Général, CAUE, ... Elle a déjà donné lieu à une **charte environnementale**.

L'ensemble des problématiques suivantes ont été – ou seront - traitées :

- ✓ les accès et les dessertes ;
- ✓ la gestion des déchets ;
- ✓ les économies d'énergie (réseaux, matériaux de construction, ...) ;
- ✓ la gestion des eaux pluviales ;
- ✓ la gestion des eaux usées ;
- ✓ l'architecture des bâtiments, leur volume et leur implantation ;
- ✓ le traitement paysager des espaces communs et privés ;
- ✓ la signalétique ;
- ✓ la mise en place de services bénéficiant aux travailleurs comme aux habitants (transport en commun en particulier) ;
- ✓ ...etc.

Le tout devra bien entendu être accompagné d'une **large concertation et d'une large sensibilisation**. En cela la procédure de ZAC est la mieux adaptée pour la garantir.



b) Les ajustements du projet communal : justification et motivation des modifications retenues

⇒ *Rappels sur le projet de la précédente Carte communale*

En page 38 du rapport de présentation, il est stipulé que le projet s'articulait autour des principes suivants :

- ✓ Prise en compte du périmètre bâti existant ;
- ✓ Protection des corps de ferme viables.

Trois secteurs bâtis ont été délimités sur la commune :

- ✓ Le village, avec son Eglise, ses lotissements récents et ses extensions vers le hameau des Poulets ;
- ✓ Le hameau de la Métairie – Bréval – Saint-Taurin ;
- ✓ Le pôle bâti Daudiot Guillouet / Touroulde-Le Quesneau / Les Bruyères

Il s'agit des espaces bâtis les plus développés et dont la vocation résidentielle est la plus prégnante. Le hameau du Désert est excentré et d'autant plus isolé depuis le passage de l'autoroute. De plus, deux corps de ferme y subsistent : il ne se prêtait donc pas à un développement de l'habitat.

La zone constructible du bourg englobait l'ensemble des espaces bâtis ou partiellement bâtis et recouvrait le hameau des Poulets, incorporant de nombreuses « dents creuses ». Seul un herbage en entrée Sud y avait été ajouté afin de « fermer l'urbanisation » du secteur (page 39). L'objectif de la Carte communale était clairement de **concentrer l'urbanisation dans le bourg et ses extensions bâties afin de le conforter en qualité de pôle majeur d'habitat**. Le caractère très diffus de l'urbanisation offrait de bonnes capacités de développement dans les espaces interstitiels, essentiellement des herbages ayant perdu pour la plus grande part leur potentiel agronomique. Ainsi, aucune extension au-delà des limites du bâti existant n'avait été opérée, ce qui permettait d'inscrire les constructions dans la trame bocagère encore existante et de préserver la lisibilité et la cohérence de l'entité bâtie. A l'Est de la Rue des Poulets, la présence d'une exploitation agricole, la rareté du bâti et son caractère entièrement traditionnel, la présence de nombreux herbages d'intérêt agronomique et paysager avaient convaincu la municipalité de n'y pas développer l'habitat. La **Rue des Poulets** avait donc été utilisée comme limite franche du développement de l'urbanisation.

Le hameau de **Saint-Taurin** constituait **l'autre groupe bâti développé de manière relativement ambitieuse** : il s'est ainsi affirmé comme le **deuxième pôle d'habitat** grâce à sa **localisation avantageuse** et à sa bonne desserte par les réseaux et les voies de communication. Les vastes « dents creuses » incluses dans la zone constructible ont été pour parties urbanisées par des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les autres groupes bâtis ont été développés de manière plus mesurée : les hameaux de **Daudiot Guillouet** et du **Quesneau** (Touroulde) ont été **confortés dans la stricte limite du bâti existant** et des contraintes existantes. Leur développement a été beaucoup plus restreint et la **coupure d'urbanisation** a été maintenue notamment en raison de la présence de la mare et d'un corps de ferme.

Enfin, la Carte communale a affiché la volonté de **maîtriser l'urbanisation en direction des coteaux boisés et de limiter l'étalement urbain**, c'est la raison pour laquelle les quelques habitations du hameau des Bruyères éparpillées dans les bois n'ont pas été incorporées dans une



quelconque zone constructible. Le périmètre du site inscrit a servi de base à la limitation des zones constructibles, dans l'objectif de ne pas poursuivre l'urbanisation diffuse dans des sites reconnus pour leur intérêt patrimonial ...

Enfin, tous les hameaux de la Vallée du Bec avaient été classés en zone inconstructible.

⇒ *Perspectives démographiques*

La volonté affichée de la municipalité est de dynamiser la vie locale et de répondre à une nouvelle demande de personnes souhaitant s'installer sur la commune, en bref d'accompagner le projet d'installation d'activités avec une capacité ambitieuse d'accueil d'une nouvelle population résidente

Depuis les 3 dernières années, c'est une croissance soutenue de la population qui a été enregistrée sur Bosrobert. De plus, on a assisté à un véritable « boom » de la construction (environ 10/an).

L'équipe municipale souhaite poursuivre sur un rythme un peu plus modéré afin de conserver un caractère rural et éviter des dysfonctionnements et insuffisances en terme d'équipements publics, réseaux et voiries : **8 constructions/ an** paraît raisonnable, soit, sur 10 ans, environ 80 constructions, ce qui correspond à **l'accueil de 200 personnes environ**, portant la population à près de 700 individus.



⇒ Modifications apportées au zonage et bilan des perspectives démographiques par entité bâtie

Les grands principes du projet de la première Carte communale, rappelés dans le précédent chapitre, n'ont pas été notablement remis en cause. Les légères modifications visent essentiellement à mieux prendre en compte les risques et les nuisances existants sur le territoire.

❖ Le hameau de Saint-Taurin, de Bréval et de la Métairie :

Cet ensemble bâti est en mutation depuis ces dix dernières années. Plusieurs constructions récentes sont apparues et des projets de lotissements vont aboutir dans les mois qui viennent. La superficie constructible totale représente un peu plus de **17 ha**. Parmi ces 17 ha, seuls 27% sont encore disponibles pour de nouvelles constructions, soit un peu moins de **4,7 ha**.

Si l'on table sur une **rétenction du foncier** de l'ordre de **50 à 60%** (chiffres moyens enregistrés sur le canton mais probablement surestimés pour Bosrobert), une taille moyenne des terrains à bâtir de l'ordre de **1200 à 1500 m²**, et encore **20%** de la superficie à soustraire pour la réalisation des espaces communs (voiries, espaces verts, bassins de rétention, réserve incendie, ...) on peut estimer que, sur le hameau, dans une quinzaine d'années, il y aura :

$$[(47\ 000 \times 80/100) / 1300] \times 50/100 = 29 \times 50/100 = 14 \text{ constructions nouvelles.}$$

Le taux d'occupation des logements étant de **2,8 personnes** en moyenne (taux de desserrement, chiffres 1999), on peut estimer que la population du hameau croîtra d'une **quarantaine d'individus** dans les 15 à 20 prochaines années.

Il s'agit d'un calcul très **théorique, empirique**, qui permet malgré tout de donner une idée des perspectives de développement du hameau. Il est probable qu'avec la proximité du parc d'activités, il se développe plus vite que prévu. A noter que la rotation du parc de logement n'a pas été prise en compte dans le calcul (personnes âgées seules ou en couple vendant leur maison à de jeunes ménages avec enfants). Il faudrait alors appliquer au chiffre prévisionnel une majoration d'environ 15%.

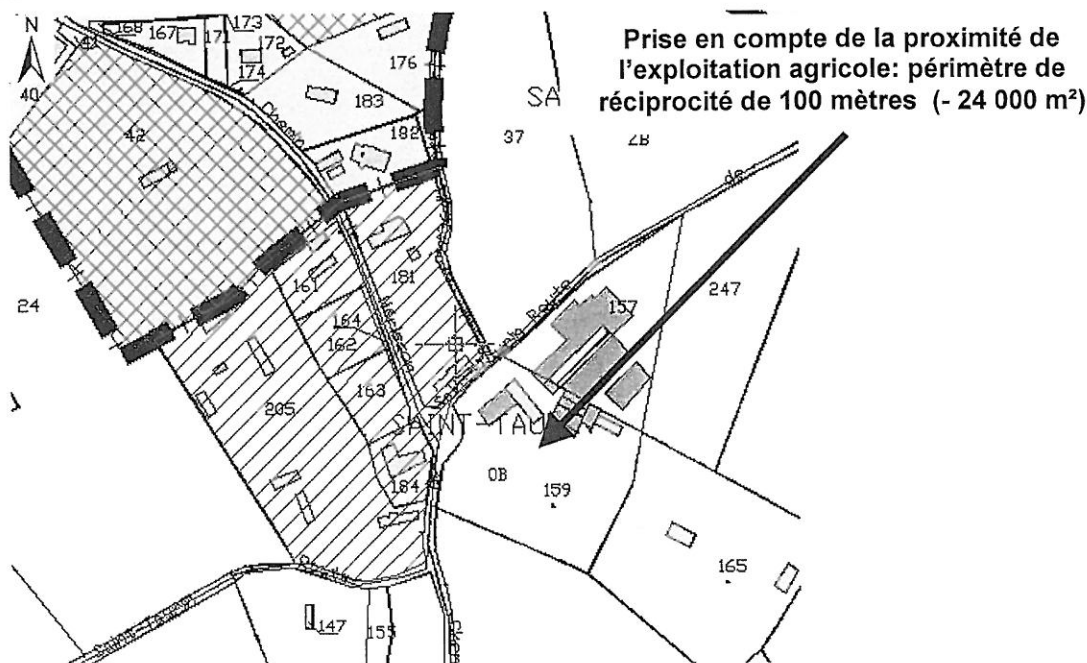


Figure 7: Portion de la zone constructible retirée au hameau de Saint-Taurin



- ✓ Prise en compte de du **chemin hydraulique principal** d'un sous bassin versant de près de 300 ha identifié dans l'étude des sous bassin versants de la Risle : cette ligne de ruissellement « lèche » le hameau sur sa périphérie Nord-ouest le long de l'ancienne Route de Rouen : une portion des parcelles cadastrées section A n°120 et 121 est donc retirée de la zone constructible, soit une superficie de 1000 m².

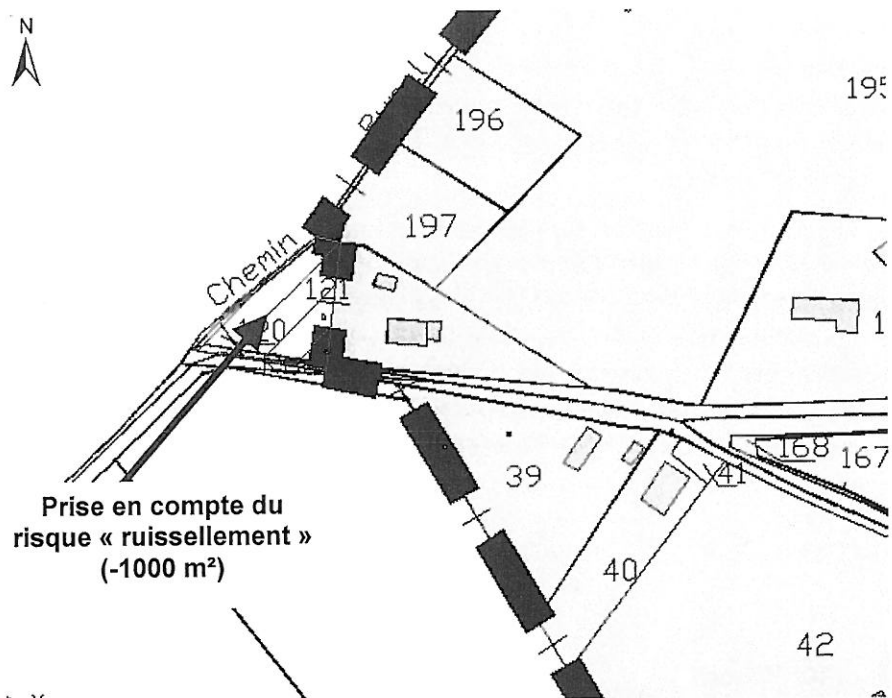


Figure 9: Portion de zone constructible retranchée au hameau de Saint-Taurin



❖ Le bourg et le hameau des Poulets

Là aussi, de nombreuses constructions sont apparues ces dernières années, soit sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, prévues depuis plusieurs années, soit sous la forme d'opérations ponctuelles, essentiellement dans le hameau des Poulets.



Figure 10: Lotissement de la Rue du Château d'eau

Aujourd'hui, les « dents creuses » se concentrent principalement au hameau des Poulets.

La superficie constructible totalise 42 hectares dont 14,5 seulement n'ont pas encore été effectivement bâtis (soit 34,5%). Avec le mode de calcul décrit ci-dessus, on peut estimer que, sur les 10 à 15 ans à venir, une **quarantaine de constructions** verront le jour (la taille moyenne des terrains situés dans le bourg est de l'ordre de 1200 m², légèrement inférieure à celle du hameau de Saint-Taurin), ce qui correspond à un apport de **100 habitants environ** (sans appliquer la rétention du foncier, c'est un potentiel de **80 habitations neuves** qui

peuvent y être bâties).

La « dent creuse » située au Nord de la RD 438 a été ajoutée à la zone constructible afin de « boucler » la zone du bourg et le rééquilibrer harmonieusement de part et d'autre de la RD 438. (+ 12700 m² environ) L'emprise correspondant aux aménagements tampons pour les ruissellements provenant de la RD 438 (prairie humide) est néanmoins maintenue en zone non constructible.

Pour servir le même objectif, à savoir une meilleure prise en compte des risques de ruissellements, des

portions de terrains situées au carrefour entre la Rue du Buhot, la Rue de la Mairie, la Rue de l'Eglise (voie communale n°4) et la RD 438 sont soustraites de la zone constructible, pour une superficie de 2300 m² environ. Cette mesure permettra d'éviter des constructions trop proches du carrefour et vise donc également à améliorer la visibilité et la sécurité des usagers.

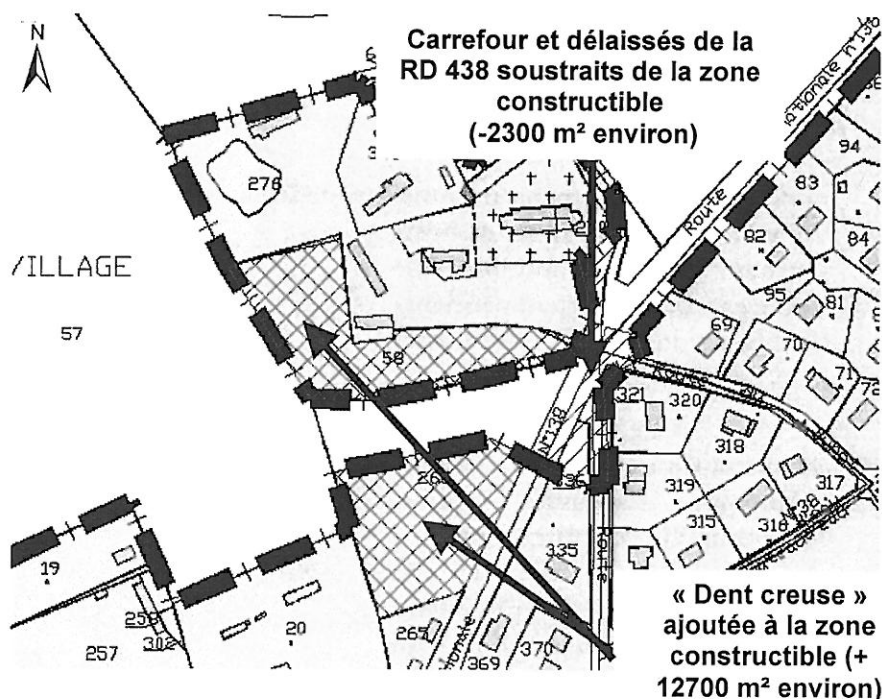


Figure 11: Terrains ajoutés et retranchés à la zone constructible du bourg (en quadrillage et hachures rouges)



❖ Les hameaux de Daudiot Guillouet et du Quesneau - Touroulde

La Carte communale d'origine avait **limité strictement la zone constructible au bâti existant**, englobant quelques « dents creuses ». Aussi, les nouvelles constructions sont moins nombreuses dans ces deux hameaux.

Au Quesneau, la zone constructible est limitée au Nord du chemin des Larris par la présence d'une exploitation agricole d'élevage bovin et d'une marnière. Rappelons que le développement du hameau n'a pas été poursuivi dans les **Bruyères** et n'a pas vocation à l'être en raison de la présence des bois, de la faiblesse des réseaux, d'eau potable en particulier, et du caractère diffus du bâti. De plus, la majeure partie de ce hameau est situé dans le périmètre du site inscrit. La poursuite de la zone constructible aurait pour conséquence l'affirmation de l'étalement urbain, ce qui est contraire aux objectifs du Grenelle de l'environnement.

Au hameau de Daudiot Guillouet, la trame bocagère est encore relativement complète, ce qui permet d'assurer une bonne insertion des constructions dans le paysage, à l'exception du flanc Nord, par la route du Buhot. C'est dans ce hameau que se sont installés des forains.



Figure 12: « Lisière » Nord du hameau de Daudiot Guillouet

donc sur le classement en zone constructible d'une **bande de terrain située de part et d'autre de la dite route sur une largeur d'une quarantaine de mètres environ**, ce qui permettra l'implantation de 4 habitations environ au Sud et 2 au Nord...

La zone constructible de ces deux hameaux couvre donc désormais 12 hectares contre 7 ha (Daudiot) + 3,6 ha (Le Quesneau) dans la précédente carte communale, soit une augmentation de 1,4 hectares environ. 3,4 ha en tout sont encore potentiellement urbanisables, ce qui représente une capacité d'accueil de 20 nouvelles constructions sur cette zone constructible.

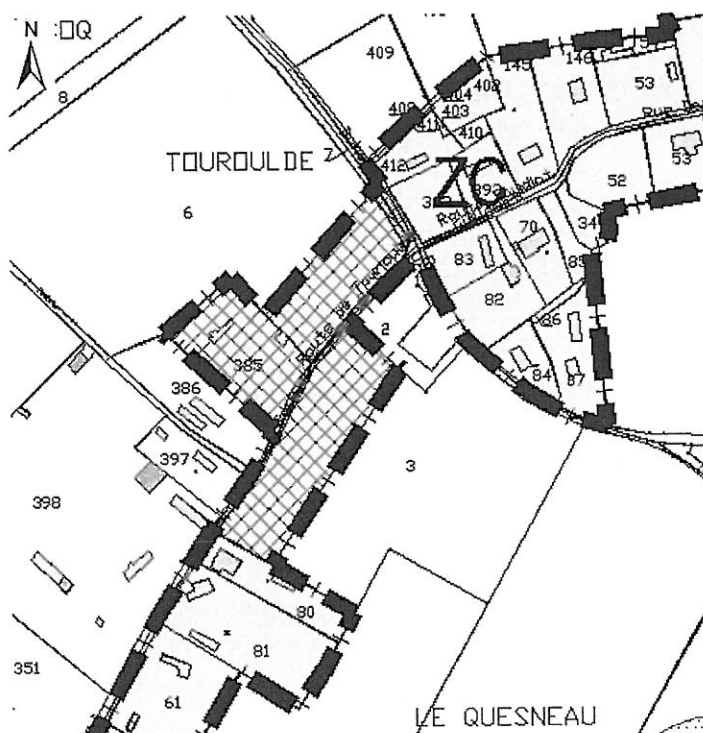


Figure 12bis: Réunion des hameaux de Daudiot Guillouet et le Quesneau par le prolongement de la zone constructible



❖ Les hameaux de la Vallée du Bec

Les hameaux de la Vallée du Bec étaient tous classés en **zone inconstructible** : on distingue 3 entités bâties :

- ✓ Le Moulin du Parc ;
- ✓ Le Buhot autour de l'étang ;
- ✓ La Croix Couverte, à cheval sur les communes de Bosrobert et Calleville.

Les deux premiers se caractérisent par un bâti presque exclusivement traditionnel (à une exception notable près au Buhot). Le bâti est homogène, de caractère et demeuré au fil des années très authentique. Le hameau de la Croix Couverte se distingue singulièrement des deux précédents par la nature de son bâti : il est constitué principalement de **constructions contemporaines** : deux habitations sont présentes sur Bosrobert : elles ont été bâties dans les années 70. Entre ces deux habitations, le terrain est en **friche** et constitue une véritable **verrue dans le paysage**. Un amoncellement de détrit, caravanes et monticules de terre dégrade fortement le paysage. Au début des années 80, un projet de lotissement avait été accordé. Les travaux n'avaient jamais débuté dans le délai de 18 mois. Il est désormais caduc. Un certificat d'urbanisme avait de nouveau été délivré en 2004 pour la construction d'une habitation mais le permis de construire n'a pas été déposé dans les 12 mois ; les dispositions de la précédente Carte communale sont intervenues entre temps, classant le terrain en zone inconstructible et le certificat d'urbanisme n'a donc pas pu être renouvelé.

Il a donc été décidé d'accorder sa constructibilité afin de résorber la friche. Le terrain se situe **en dehors du périmètre du site NATURA 2000**. Sa mise en construction n'aura donc pas d'incidence sur l'équilibre biologique de la vallée. A quelques centaines de mètres au Sud, sur la commune de Calleville, **deux pavillons récents** ont par ailleurs récemment été dressés. Cette zone constructible s'établit donc en cohérence avec l'urbanisation pratiquée dans le secteur.

A noter également que l'inspecteur des sites a été interrogé sur la pertinence ou pas de l'inscription de ce terrain en zone constructible, dans la mesure où un projet de site classé est en cours d'élaboration sur toute la Vallée du Bec. Il a jugé que **l'impact sur le paysage serait limité** et que les constructions, dont l'architecture sera soumise à avis de l'Architecte des Bâtiments de France, permettront de mettre en valeur ce terrain délaissé.

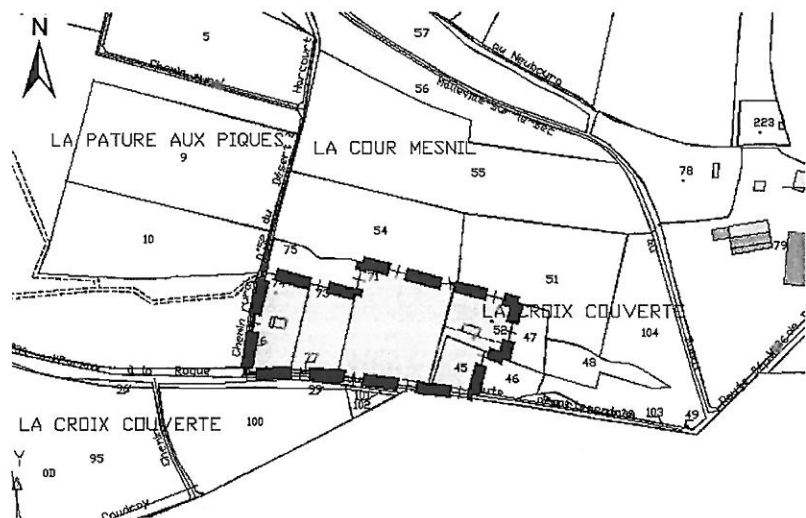


Figure 13: Zone constructible à la Croix Couverte

Des sondages ont été effectués par la société d'études et de recherche pour l'Assainissement (SERPA) en 2004 qui n'a pas vu d'inconvénient à l'édification de maison sur le terrain, la nature du sol et la superficie du terrain permettent la réalisation d'un **système d'assainissement autonome** conforme aux normes sanitaires en vigueur et qui ne compromettra pas la qualité de la nappe.

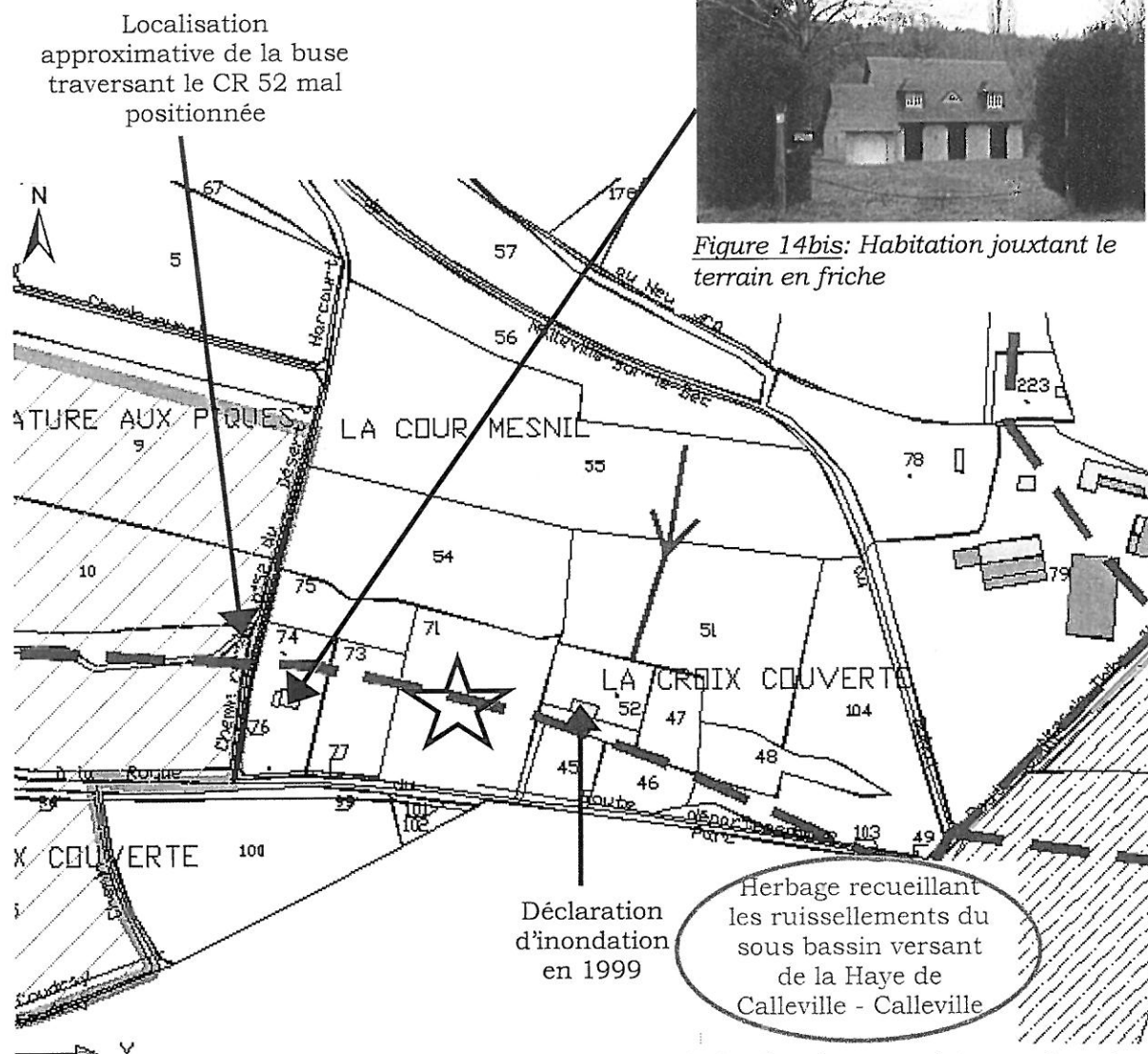


Figure 14: Extrait du plan des contraintes sur lequel figurent le périmètre du site NATURA 2000 et la localisation du terrain

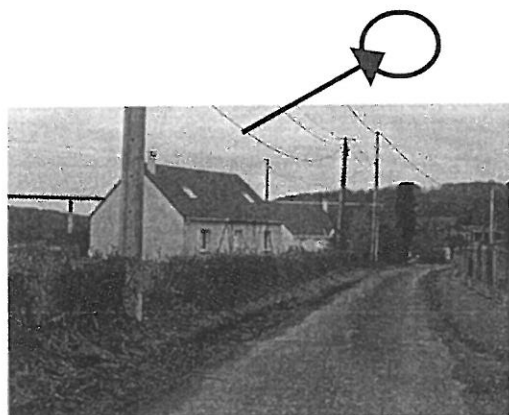


Figure 14ter: Constructions neuves au hameau de la Croix Couverte sur Calleville



Figure 14quar: Amas de débris sur le terrain en friche



En ce qui concerne le **fonctionnement hydraulique** du secteur, une inondation a été enregistrée en 1999 dans la maison de la parcelle cadastrée section D n°52 ainsi qu'un dysfonctionnement du système d'assainissement autonome pour la maison de la parcelle cadastrée section D n°74. En fait, l'habitation de la parcelle cadastrée section D n°52 est dotée d'un ascenseur. Seule la sur profondeur nécessaire pour la machinerie a en partie été inondée.

Monsieur le Maire explique que la **buse** de franchissement du chemin rural n°52 perpendiculaire à la RD n°39 se situe au-dessus du fil d'eau du fossé qui longe le Nord du terrain en friche (parcelle cadastrée section D n°71), ce qui peut provoquer une retenue des eaux du **fossé** en amont. En face du terrain en friche, les eaux du sous bassin versant de Calleville-La Haye de Calleville convergent vers un herbage situé côté Sud de la RD 39. Lors de l'inondation de 1999, l'herbage a recueilli le trop plein de ruissellements générés par les fortes pluies et l'a rejeté dans le fossé situé côté Nord de la RD 39, sur le terrain en friche ; le fossé, qui n'était pas **curé** à l'époque est monté en charge et a provoqué l'inondation enregistrée.

Aujourd'hui, le fossé a été curé sur l'ensemble du linéaire compris entre la buse du CR 52 et le carrefour entre la RD 39 et la RD 26. De plus, la municipalité s'engage à réaliser les travaux nécessaires pour enfoncer la buse.

Enfin, il est à noter que des **remblais** ont été effectués sur le terrain pour le rehausser. Un lever topographique a été réalisé pour l'attester.

Monsieur le Maire estime que, dans ces conditions, le risque d'inondations de la (ou des) future(s) construction(s) qui s'implanteront sur le terrain en friche est écarté.

L'énoncé de la présente page n'a simplement vocation qu'à retranscrire l'expérience et la connaissance du terrain des élus locaux. En aucune manière, il n'a prétention à se substituer aux conclusions des études hydrauliques réalisées sur le secteur par les cabinets SETEGUE et SOGETI en 2005.

Cette zone constructible couvre **1,7 ha** et **3 constructions** peuvent potentiellement être envisagées dans la « dent creuse ».



❖ Bilan quantitatif des modifications apportées

Entité bâtie	Carte communale actuelle : superficie constructible en ha	Carte communale révisée : superficie constructible en ha
Saint-Taurin – Bréval – La Métairie	19	17,4
Le Bourg – Hameau des Poulets	41	42,4
Daudiot Guillouet – Le Quesneau	10,6	12
Le Buhot	0	1,7
Parc d'activités	0	26
TOTAL	70,6	99,5 (+40%) (+1,7% pour les seules zones à vocation d'habitat)
TOTAL	7,6% de la superficie du territoire communal	10,8% de la superficie du territoire communal

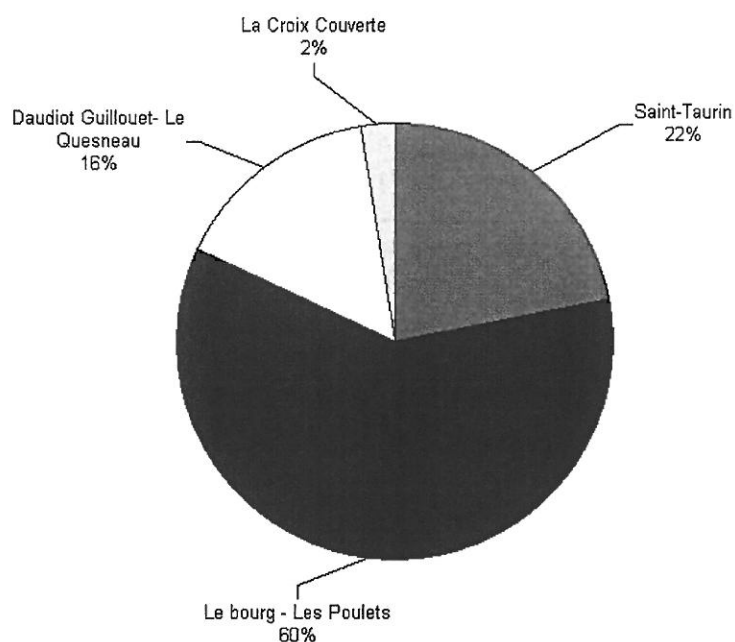
Entité bâtie	Nombre de constructions envisagées	Nombre de constructions envisagées après application de la rétention du foncier (50 à 60%)
Saint-Taurin – Bréval – La Métairie	28	14
Le Bourg – Hameau des Poulets	76	38
Daudiot Guillouet – Le Quesneau	20	8
Le Buhot	3	2
TOTAL	127	62
NOMBRE D'HABITANTS	355	174



❖ Part des différentes entités bâties dans le potentiel de développement de la commune

Il apparaît clairement que le projet de l'ancienne Carte communale n'est pas fondamentalement remis en cause dans la mesure où le bourg associé au hameau des Poulets et le hameau de Saint-Taurin demeurent les deux principaux pôles d'habitat prioritaires dans la stratégie de développement.

Part des différentes entités bâties dans le potentiel de développement de la commune de Bosrobert





c) Prise en compte de dispositions spécifiques

⇒ *Lutte contre le mitage*

A la lecture des articles suivants L.110, L.121-1, L.111-1-2 et R.111-14-1 alinéa a du Code de l'urbanisme, il est possible de définir le mitage comme le fait de construire des unités d'habitations dans toutes les parties de la commune, sans aucune logique urbaine. Ainsi, le mitage peut entraîner des frais importants en termes de réseaux ou de ramassage d'ordures ménagères par exemple.

Les articles du Code de l'urbanisme précités incitent à la limitation du mitage. L'urbanisation à Bosrobert est axée en priorité sur le bourg et ses extensions bâties dans le hameau des Poulets. Elle se limite pour le reste à une densification des espaces bâtis des hameaux principaux constitués et qui se sont déjà développés. En ce qui concerne les activités économiques, l'urbanisation se concentrera sur la zone d'activités de Maison rouge qui fera l'objet d'une opération d'urbanisation globale, cohérente et concertée (Zone d'Aménagement Concerté).

La création de la zone d'activités à Maison rouge ne peut s'apparenter à un cas de mitage de l'espace. En effet, le site a déjà **en partie** été **artificialisé** par l'échangeur, les infrastructures et les installations de la société Alis (péage, notamment). De vastes bassins de rétention des eaux pluviales ont également été créés dans des terres originellement agricoles. Enfin, le bâtiment et l'habitation d'un ancien transporteur sur Bosrobert ainsi que l'auberge de Maison rouge existent déjà dans ce secteur. La zone d'activités vient donc conforter ce site en partie artificialisé, en le complétant et en lui **octroyant une lisibilité et une identité fortes**.

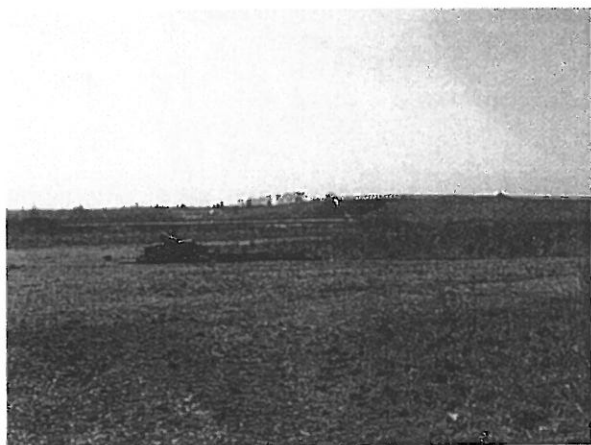


Figure 15: Terrain de l'ancien transporteur en friche

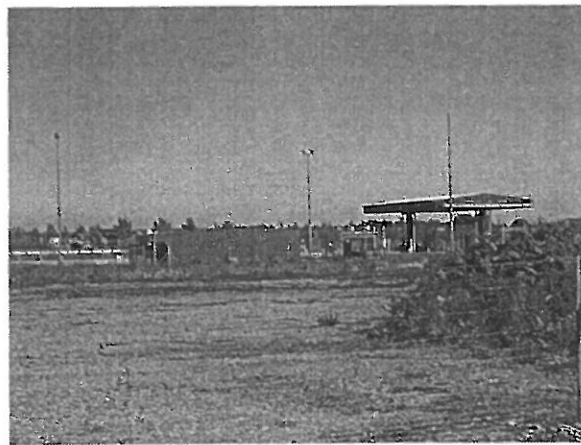


Figure 15bis: Péage de l'A28 et installations de la Société Alis



Figure 15ter: Infrastructures de la RD 438



⇒ *Prise en compte des cavités souterraines et des ruissellements*

La loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs a énoncé en son article 22, le principe suivant lequel les documents d'urbanisme devaient prendre en considération l'existence de risques sur un territoire.

Les Cartes communales doivent respecter les principes énoncés à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme ; il y est notamment stipulé que les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions d'assurer « une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature. »

Le principe retenu est de classer **tous les espaces de sécurité établis autour d'indices de marnières avérées en secteur non constructible**, que la marnière soit située dans un secteur déjà bâti ou non. Cet espace est indiqué au plan des zones constructibles sous la forme d'une trame (hachures de petits points). Tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace seront refusés, en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme. Il est à préciser que les annexes et les extensions de constructions existantes situées dans un périmètre de risque pourront éventuellement être autorisées dans la mesure où le préjudice causé est déjà relativement important. Toutefois, sur la commune de Bosrobert, les marnières sont, d'une manière générale, situées à distance respectable de toute entité bâtie constituée.

En ce qui concerne les **ruissellements**, les tracés des chemins hydrauliques principaux ont été reportés sur le plan des contraintes, en se basant sur les cartes réalisées dans le cadre des études hydrauliques. Certains tracés ont été complétés ou ajustés grâce aux données du service gestion des ruissellements de la Communauté de communes rurales de Brionne. **Il ne peut être exclu qu'une imprécision demeure en raison des échelles utilisées dans les études hydrauliques (1/20000 avec support IGN contre 1/5000 avec support cadastral sur le plan des contraintes).**

Des **portions de zones constructibles ont été supprimées** afin de tenir compte de ce risque, ce qui n'avait pas été fait lors de la précédente Carte communale : c'est en particulier le cas en extrémité Ouest du hameau de Saint-Taurin, ainsi qu'au carrefour entre la RD 438, la Rue du Buhot et la Rue de la Mairie. Pour le reste, les lignes de ruissellements ne touchent aucune zone constructible.

⇒ *Loi d'Orientation Agricole*

Les tenants et les aboutissants de la Loi d'Orientation Agricole de 1999 et de ses ajustements de 2006 ont été développés dans le diagnostic (*Chapitre 2 de la note de présentation*), dans la partie consacrée aux activités sur la commune.

Tous les corps de ferme identifiés sur le territoire communal sont classés en zone inconstructible. Ceux qui se situent en périphérie des hameaux ne possèdent en général pas de bâtiments d'élevage ou sont en fin d'activité. C'est respectivement le cas des corps de ferme du hameau des Presbytères et du lieu-dit des Larris (hameau du Queneau).



Seule l'exploitation de Saint-Taurin est encore très dynamique et génère un périmètre de réciprocité de 100 mètres qui a incité la municipalité à repousser la zone constructible établie dans la première Carte communale.

La Ferme des Ifs, pour sa part, est isolée de tout hameau constitué. Il en est de même des exploitations de la Vallée. Le hameau du Désert étant classé en totalité en zone inconstructible, ceci permet de pérenniser les deux corps de ferme qui s'y situent.

Le but poursuivi dans le cadre de la Carte communale est d'éviter au maximum les risques de conflits entre les agriculteurs et les riverains et de préserver des possibilités de développement pour les agriculteurs. La commune a donc privilégié une démarche de cohérence avec la loi d'orientation agricole et a veillé à assurer la pérennité de l'ensemble des activités agricoles de son territoire.

Rappelons enfin que les terres prélevées sur la zone d'activités, prélevées à un agriculteur qui prend sa retraite, pourront continuer à être exploitées tant que les entrepreneurs ne s'y sont pas implantés, dans la mesure où elles appartiendront à la communauté de communes.

⇒ *Loi contre le bruit*

Pour le bruit des infrastructures de transport terrestre, la loi relative à la **lutte contre le bruit n°92-1444 du 31 décembre 1992** et notamment son article 13 prévoit que, dans chaque département, le Préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic. Le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 précise quelles sont les voies concernées par ce classement (en particulier celles dont le trafic journalier moyen annuel est supérieur à 5000 véhicules par jour et les lignes ferroviaires interurbaines dont le trafic journalier moyen est supérieur à 50 trains) et ce que doit comprendre l'arrêté de classement (détermination des secteurs exposés au bruit, les nuisances sonores à prendre en compte et les isolements de façades requis).

Ce décret indique ensuite que le périmètre des secteurs concernés par le bruit doit être reporté sur un document graphique annexé au document d'urbanisme et que les prescriptions d'isolement acoustique dans ces secteurs ainsi que la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et les lieux où ils peuvent être consultés doivent également être joints en annexe. Les périmètres figurent sur le plan des contraintes.

La définition des catégories de classement des infrastructures terrestres, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit ainsi que le niveau d'isolement acoustique minimal à respecter sont fixés par l'arrêté interministériel du 8 avril 2003.

La commune est concernée par la **RD 438 classée catégorie 3** par arrêté préfectoral, soit un couloir de nuisances sonores de 100 mètres et par l'**A28 classée catégorie 1** (couloir de 300 mètres ramené à 100 mètres sur le tronçon concernant Bosrobert) (relire à cet effet l'état initial de l'environnement).

Si des **constructions** sont **admissibles à l'intérieur de ces couloirs**, des dispositifs isolant du bruit l'espace à urbaniser devront être prévus et réalisés ou bien les constructions elles-mêmes devront satisfaire à une isolation acoustique minimale déterminée suivant les modalités indiquées dans l'**arrêté interministériel du 30 mai 1996** et joint en annexe au présent rapport de présentation.



⇒ *Loi Paysage de 1993*

La loi n°93-24 concerne la protection et la mise en valeur des paysages qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels. Elle vient compléter les lois « Montagne » et « Littoral » et est surtout une loi d'aménagement et d'urbanisme.

La loi ne donne pas de définition du 'paysage' et a pour but, en plus de la protection, la gestion du paysage. En effet, les directives de protection et de mise en valeur du paysage établies par le décret d'application (n°94-283) de la loi « Paysage » datant du 11 avril 1994, ont vocation à régir « des territoires remarquables par leur intérêt paysager », territoire définis par l'Etat en concertation avec les collectivités territoriales concernées. Ces **directives paysagères** sont surtout des **instruments de gestion** qui doivent être prises en compte dans les documents d'urbanisme. Elles fixent des orientations et des principes fondamentaux concernant la qualité des constructions et les conditions de réalisation des travaux, ainsi que des recommandations.

Elle permet notamment pour les **Cartes communales** d'identifier les éléments de paysage et les constructions présentant un intérêt patrimonial ou paysager, en application des articles R421-23 et R421-28.

La municipalité a souhaité, en accord avec les dispositifs offerts par la loi Paysage, profiter de cette révision pour procéder à un **recensement des éléments remarquables du paysage** (haies libres d'essences régionales, alignements de têtards, arbres isolés, talus, mares, cours fruitières...). Un plan de recensement est soumis à enquête publique conjointe avec la Carte communale. Une fois le plan approuvé, le pétitionnaire sera tenu d'avertir la mairie préalablement à tous travaux susceptibles de dégrader ou de supprimer un élément recensé. La municipalité statuera alors sur l'autorisation à accorder ou non et, le cas échéant, sur les mesures compensatoires à mettre en place. Il ne s'agit pas de figer l'existant mais de détenir un outil de suivi de l'évolution du patrimoine paysager.

Un **recensement des constructions considérées d'intérêt patrimonial qui seront soumises à permis de démolir** a également été effectué: en effet, le permis de démolir peut s'appliquer sur des « constructions identifiées par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur ». Le but affiché est de **lutter contre l'appauvrissement du patrimoine bâti** en favorisant la restauration plutôt que la destruction. La municipalité dispose aussi d'un outil de suivi de l'évolution du bâti de caractère.

Une note est ajoutée sur ces sujets dans le cahier de recommandations architecturales avec photographies à l'appui de quelques spécimens de constructions et d'éléments du paysage recensés.

Par ailleurs, les **zones constructibles** à vocation principale d'habitat **se limitant au bâti existant**, aucune construction ne s'incrira en dehors du maillage bocager encore structurant, ce qui permettra de limiter au maximum leur impact.

En ce qui concerne la **future zone d'activités**, une vaste réflexion sera engagée sur l'intégration des constructions : une charte paysagère a déjà été élaborée. Elle sera complétée par un **cahier des charges de cession des terrains** qui sera incorporé au dossier de ZAC et qui édictera un certain nombre de règles opposables aux entrepreneurs afin de les sensibiliser sur le nécessaire accompagnement paysager de leurs installations.



Enfin, les espaces identifiés dans le diagnostic comme constituant des paysages remarquables sont préservés en zone inconstructible:

- ✓ les **espaces vallonnés**, notamment en périphérie Nord et Est du **hameau du Désert** et en périphérie Sud et Ouest du **hameau de Saint-Taurin** ;
- ✓ les **coteaux boisés de la Vallée du Bec**, y compris les constructions du hameau des Bruyères disséminées dans le couvert forestier ;
- ✓ l'**entrée du hameau de Saint-Taurin** par la Voie Communale n°48 (Route de Saint-Taurin) désormais entièrement classée en zone inconstructible du fait également de la prise en compte du périmètre de réciprocité de l'exploitation agricole ;
- ✓ les **hameaux du Buhot et du Moulin du Parc** dans la Vallée du Bec qui présentent un bâti de caractère et constituent encore des espaces privilégiés. La zone constructible du hameau de la Croix Couverte a pour sa part simplement pour objectif de résorber une friche, véritable « verrue » dans la vallée. Le bâti qui s'y implantera n'aura pour conséquence que de combler une « dent cruse » et venir compléter le hameau déjà développé en face sur la commune de Calleville (bâti majoritairement contemporain).



⇒ Loi Barnier de 1995

La commune de Bosrobert est concernée par l'article L 111-1-4 dit aussi '**Amendement Dupont**' car elle est traversée par l'ex RN 138 classée à **grande circulation** et par l'A28.

Afin d'inciter les communes à mieux gérer le développement urbain sur les abords des routes classées à grande circulation, l'article sus cité prévoit que les constructions et installations sont interdites sur une **bande de 75 mètres²** de part et d'autre de l'axe de la RD 438 et sur une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A28, **en dehors des espaces actuellement urbanisés**. Cette règle ne s'applique pas dans quelques rares cas, notamment pour les bâtiments agricoles ou pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières. Deux parcelles situées de part et d'autre du bourg et classées en zone constructible sont concernées par cette règle, ce qui gèle une grande partie de leur superficie.

La loi Solidarité Renouvellement Urbain de décembre 2000 a ajouté la possibilité, dans les communes dotées d'une Carte communale, avec l'accord du Préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, de fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-1-4 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les parcelles soumises à l'application de cette servitude, figurent sur le plan des zones constructibles et inconstructibles.

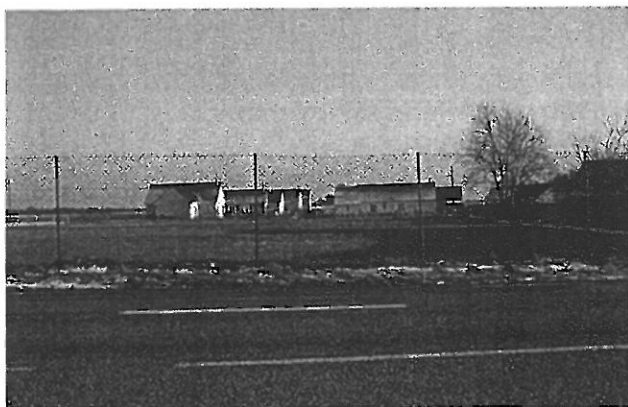


Figure 16: Parcelle « grevée » de l'Amendement Dupont en entrée Nord du bourg (vue depuis la RD 438)

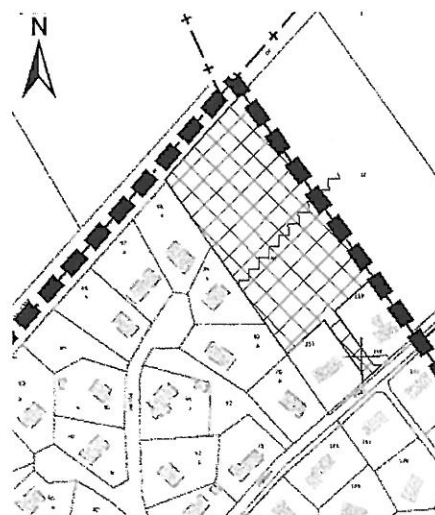


Figure 16bis: Parcelle « grevée » de l'Amendement Dupont en entrée Nord du bourg (en bleu, distance de recul imposée aux constructions)

La future **zone d'activités** est également concernée par cette disposition.

La majeure partie des terrains est concernée par cette règle, ce qui gèle une grande partie de leur superficie et peut se révéler être un **handicap pour une gestion optimale de la zone**. L'étude décrite ci-dessus sera menée dans le cadre de la création de la Zone d'Aménagement Concerté.

² 100 mètres dans le cas des autoroutes, des voies express et déviations



d) Compatibilité de la Carte communale avec le schéma de gestion des espaces agricoles et forestiers et la Directive Territoriale d'Aménagement

⇒ *Le schéma de gestion des espaces agricoles et forestiers*

Conformément à l'article R 124-5 du Code de l'urbanisme, le maire doit consulter, lors de l'élaboration ou de la révision de la Carte communale, le **document de gestion de l'espace agricole et forestier**, lorsqu'il existe. Un tel document a été édité dans l'Eure en 2008.

Ce document pointe le fort potentiel de développement lié à l'avènement de l'A28 qui désenclave l'Ouest de l'Eure et peut constituer un moteur pour la diversification des activités économiques.

Le diagnostic rappelle toutefois la **vocation agricole profonde du Département de l'Eure** et insiste sur le fait que l'élevage constitue une activité qui occupe une place plus importante que dans la Seine Maritime, en particulier dans l'Ouest.

La perte de Surface Agricole Utile (SAU) est évaluée à 500 ha par an, un chiffre en baisse significative par rapport aux années 90 (1000 ha/ an à l'époque).

En page 23, dans le chapitre « orientations », le document rappelle la **nécessité de déterminer et fixer un optimum nécessaire pour chaque type d'aménagement** à réaliser (zones commerciales ou industrielles, notamment), ce que s'est attachée à faire la collectivité dans son projet. Il faudra toutefois veiller à rechercher à augmenter le taux d'occupation de la parcelle bâtie (en moyenne, environ 15 % d'emprise seulement dans l'Eure). Le cahier des charges de la ZAC tiendra compte de cette prescription.

Par ailleurs, les aménagements peu utiles et non prioritaires pour la collectivité sont à éviter et la constitution de **réserve foncière doit être accompagnée de mesures pouvant éviter la transformation des terrains en friches improductives**. En cela, le mode de gestion envisagé par la communauté de communes et décrit précédemment ainsi que sa nature juridique (ZAC) constituent déjà une partie des réponses à ces préoccupations.

Le document de gestion recommande par ailleurs :

- ✓ d'identifier précisément les besoins en espaces pour les usages économiques, notamment à travers une large concertation (services de l'Etat, usagers, habitants) ;
- ✓ d'optimiser l'utilisation des zones d'activités avant d'en créer de nouvelles.

Toutes ces problématiques ont été traitées dans la partie consacrée à la présentation de la zone d'activités, et notamment à travers l'étude de faisabilité réalisée en 2003. La procédure de ZAC est l'outil le mieux adapté pour opérer cette nécessaire concertation.

Notons en outre qu'aucune extension aux dépens du plateau agricole n'a été effectuée pour les zones à vocation principale d'habitat (hameaux).

Enfin, en ce qui concerne les **espaces forestiers**, ceux-ci sont entièrement protégés par la zone inconstructible et sont de plus recensés au titre de l'article R421-23 afin d'assurer une gestion raisonnée.



⇒ *La Directive Territoriale d'Aménagement*

Le projet de Carte communale met en œuvre fidèlement les orientations de la DTA, ciblées à Bosrobert sur la préservation des paysages et de l'activité agricole d'une part et sur le rééquilibrage économique au bénéfice de la Rive Gauche de la Seine d'autre part :

- ✓ **Préservation de la trame bocagère :** en cas d'urbanisation nouvelle, d'aménagement foncier agricole ou d'infrastructures de transport, le projet paysager devra tirer le meilleur parti des éléments à conserver et proposera les aménagements nécessaires à une bonne intégration paysagère :
 - La Carte communale prévoit la protection et la mise en valeur des éléments remarquables des paysages bâtis et naturels de la commune, qui sont à la base de la qualité de son cadre de vie. Elle préserve les espaces boisés, les vallons et la majeure partie de la Vallée du bec qui dispose d'un bâti de caractère demeuré authentique ;
 - Les limites de zones constructibles ont été tracées de telle manière que les nouvelles constructions s'inscrivent au sein de la trame bocagère existante (haies bocagères et alignements d'arbres permettant une insertion paysagère optimale des futures constructions) ;
 - Les bois, talus, vergers, alignements d'arbres, mares et haies bocagères font l'objet d'un recensement au titre de l'article R421-23 du Code de l'urbanisme, mené parallèlement à l'élaboration de la Carte communale.
- ✓ **Préservation du bâti patrimonial :** au même titre que les éléments remarquables du paysage, ils ont tous été recensés sur un plan soumis à enquête publique. Ces éléments du bâti traditionnel seront soumis à permis de démolir :
- ✓ **Préservation de l'activité agricole et réalisation d'une enquête agricole :**
 - La commune s'est attachée à la **préservation de l'ensemble des corps de ferme et des bâtiments agricoles situés sur son territoire** (*Voir la partie c) concernant la loi d'orientation agricole*). La commune a également veillé à la préservation des derniers herbages et du plateau de culture, en privilégiant une urbanisation ciblée sur un nombre limité de secteurs. Les herbages enclavés, situés dans les espaces interstitiels du bourg, du hameau de Saint-Taurin et du hameau des Poulets, ont été classés en zone constructible afin d'y concentrer le développement tout en préservant le reste du plateau de culture ;
 - La création de la zone d'activités a également été réalisée dans le cadre d'une **réflexion des impacts sur l'activité agricole**. Les terrains de la tranche logistique sont en majeure partie des terrains en friche ; ceux de la tranche pôle hôtelier ont été enclavés par les grandes infrastructures routières créées (en particulier A28) et ont perdu de leur potentiel d'exploitation. Ceux de la tranche pluriactivités, enfin, ont été choisis pour leur très bonne desserte mais aussi parce qu'ils sont prélevés à un agriculteur qui va cesser son activité à très court terme, ce qui ne compromet pas la viabilité de son exploitation.



✓ **Prise en compte des risques et des nuisances :**

En ce qui concerne les risques d'**inondation**, la DTA précise la nécessité de prendre en compte ce type de risque par bassin versant afin d'avoir une politique globale de prévention. Les données des études hydrauliques ont été intégrées au dossier de carte communale.

Face aux risques liés aux **effondrements** et marnières, la DTA préconise la mise en place et l'exploitation d'une base de données recensant, à l'échelle départementale, les indices répertoriés et localisés, de manière à ce qu'ils soient pris en compte lors de l'élaboration des documents d'urbanisme par l'établissement de périmètres de sécurité.

Des secteurs de protection contre les risques et les nuisances ont été identifiés sur le plan des zones constructibles et inconstructibles ainsi que sur le plan des contraintes afin que le risque soit pris en compte dans tout projet de construction, en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme

✓ **Le rééquilibrage économique au bénéfice de la Rive Gauche de la Seine passe par la création du pôle d'activités au carrefour de Maison Rouge.**



e) Modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme

Au regard de l'application du RNU et notamment des articles R111-1 à R111-21 du Code de l'urbanisme, le précepte de base de la municipalité en matière d'architecture et d'implantation est de respecter les principes d'intégration au site environnant. La commune a la volonté d'éviter que les constructions nouvelles portent atteinte aux paysages bâtis et naturels de la commune, que ce soit en raison d'une volumétrie trop massive, de couleurs ayant trop d'éclat, d'ouvertures de toit trop étendues, de pentes de toiture mal adaptées, ...

Il est conseillé de conserver l'aspect général et la volumétrie des constructions traditionnelles qui sont souvent d'une grande simplicité et de préserver les plantations faisant partie du patrimoine local de manière à assurer l'insertion des futures constructions dans le site.

De manière à faciliter l'instruction des permis de construire, en zone constructible et inconstructible (où les réhabilitations et les constructions utiles à l'activité agricole et aux équipements d'intérêt public et collectif sont possibles), la municipalité a souhaité **préciser les modalités d'application du RNU** qui font l'objet d'un document indépendant, intitulé « pièce n°2-1 : règlement national d'urbanisme ».

De plus, la municipalité a décidé d'accompagner ces modalités d'application de quelques **recommandations architecturales et paysagères**, qui sont de simples conseils permettant d'assurer l'intégration des constructions dans le site et la préservation des secteurs traditionnels, caractéristiques du paysage communal.

Dans le secteur de développement sensible d'un point de vue paysager qu'est la zone d'activités, un cahier des charges sera élaboré dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté. Les recommandations d'ordre général portant sur le reste du territoire communal font l'objet d'un document indépendant, intitulé « pièce n°2-2 : recommandations architecturales et paysagères ».



f) Prise en compte de l'environnement

⇒ *Les espaces naturels, agricoles et bâtis remarquables*

L'arrêt de l'urbanisation dispersée a été assuré :

- ✓ La superficie constructible de la commune reste limitée : elle concerne 10,8% de la superficie communale dont 72% sont consacrés à l'accueil de l'habitat (8% de la superficie du territoire communal). Les zones constructibles couvrent une surface moins importante que celle du bâti existant. Quatre hameaux (Le Désert - Les Ifs - Le Moulin du Parc - Le Buhot) ne sont pas classés en zone constructible. De plus, aucune entité bâtie n'est étendue au delà des limites actuelles du bâti ;
- ✓ La principale coupure d'urbanisation entre les zones bâties est maintenue en zone non constructible : il s'agit de celle située entre le bourg et Touroulde, afin d'éviter la formation d'un cordon bâti faisant perdre au paysage sa lisibilité ;
- ✓ Aucune extension linéaire de l'habitat le long des voies de communication n'a été concédée, la délimitation des zones constructibles du bourg et des hameaux privilégiant la profondeur et le rééquilibrage de l'habitat de part et d'autre des voies de communication, toujours à l'intérieur des limites du bâti existant.

Les espaces agricoles ainsi que les éléments constitutifs du patrimoine rural et écologique sont préservés :

- ✓ Les **entités paysagères** identifiées dans le diagnostic de la Carte communale comme présentant le plus grand intérêt, à savoir les amorces des vallons, les coteaux boisés et la majeure partie de la Vallée du Bec sont préservés par un classement en zone non constructible.
- ✓ Les labours et les grands herbages sont classés en zone non constructible, ainsi que tous les corps de ferme et leurs périmètres de protection. Seul le pôle d'activités prélève des labours : 2,1 ha pour le pôle hôtelier correspondent à des labours enclavés qui ne sont pas viables économiquement ; 4 ha correspondent aux friches établies en périphérie du bâtiment de l'ancien transporteur et 10,5 hectares sont des labours encore exploités. Le reste, soit 11 hectares environ, sont des herbages répartis le long de l'A28 ;
- ✓ Les **espaces bâtis les plus remarquables** – hameaux au bâti traditionnel de la Vallée du bec, hameau des Ifs et hameau du Désert – sont classés en zone non constructible ;
- ✓ Les **bois, les haies bocagères, les talus, les vergers, les arbres et alignements d'arbres intéressants**, les mares ont été recensés et font l'objet d'un classement en tant qu'éléments du paysage à protéger au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme ;
- ✓ L'entièreté des **espaces classés en ZNIEFF de type I et ceux classés en NATURA 2000** sont préservés par un classement en zone inconstructible
- ✓ Des **recommandations ciblées et illustrées** ajoutées au projet de Carte communale ont pour objet de conseiller les pétitionnaires sur la démarche



Note de présentation

Commune de Bosrobert

d'intégration des constructions au paysage et d'inciter au développement de la trame bocagère. Les zones constructibles ont été établies systématiquement à l'intérieur de la trame bocagère marquant les limites du bourg et des hameaux.

⇒ *La gestion de l'eau*

Le développement s'effectue dans le cadre d'une **gestion rationnelle et économe des réseaux** : le projet de Carte communale évite les extensions ponctuelles coûteuses, qui desservent un nombre limité d'habitations et qui affaiblissent le réseau.

Le captage d'eau potable de la source du Buhot est préservé :

- ✓ Les **périmètres de protection du captage** sont entièrement classés en zone inconstructible ;
- ✓ La préservation des espaces de **circulation des eaux de ruissellement** est assurée en évitant d'y implanter des constructions ;
- ✓ Les **bétoires** ont été recensées et bénéficient d'un périmètre de protection de 35 mètres de rayon au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme
- ✓ Des **prescriptions** figurent dans le cahier de recommandations en ce qui concerne la régulation et le traitement des eaux pluviales : elles ont pour vocation d'inciter les propriétaires à réaliser les dispositifs nécessaires à la rétention et/ou à l'infiltration des eaux pluviales sur l'assiette du terrain à bâtir.

⇒ *Les déplacements*

Le développement se concentre sur le bourg, le hameau des Poulets et le hameau de Saint-Taurin qui bénéficient d'une bonne **localisation** par rapport aux voies principales de communication et au futur pôle d'activités.

En ce qui concerne les terrains Sud de la zone d'activités, l'accès aux entreprises pourra se faire depuis le rond point actuel qui offre un **accès sécurisé**.

Enfin, un **programme de développement des transports en commun** sera engagé dans le cadre d'un aménagement durable de la zone d'activités.